Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 151
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 153
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 155
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 156
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 158
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 160
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 163
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 166
[700002] Datos informativos del estado de resultados 167
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 168
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 169
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 173
[800500] Notas - Lista de notas 175
[800600] Notas - Lista de políticas contables 221
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 276
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 294
[815101] Anexo AA 295

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Mensaje Corporativo

"*Este trimestre hemos logrado resultados sólidos, a pesar de un inicio de año difícil, marcado por la debilidad e incertidumbre económica a nivel global. Durante el 1T25, observamos una ligera disminución en la ocupación; sin embargo, logramos un crecimiento del 6.4% en los ingresos por hospedaje, impulsado principalmente por el incremento en tarifas, que compensó la caída en la ocupación. Esto, a su vez, generó un incremento del 6.0% en el RevPAR. Este desempeño resalta nuestra capacidad para adaptarnos a los desafíos del entorno y optimizar la rentabilidad a través de una gestión eficiente de recursos.*

Enero y febrero fueron meses menos dinámicos; sin embargo, gracias a un excelente desempeño en marzo - impulsado por una mayor demanda, reflejo de la disminución en la incertidumbre, un tipo de cambio favorable y la celebración de varios eventos como conciertos y conferencias- logramos revertir la tendencia y superar las expectativas. Esto nos permitió mejorar nuestras tarifas y lograr un sólido desempeño financiero.

Los hoteles JW y Westin siguieron liderando nuestra operación, impulsando una sólida rentabilidad. En términos financieros, el NOI creció un 10.9%, destacando el buen control de costos. En cuanto al FFO, experimentamos un crecimiento significativo respecto al 1T24, impulsado por el uso estratégico de los dólares adquiridos el año pasado a un tipo de cambio favorable, lo que tuvo un impacto positivo en nuestra estructura financiera.

Finalmente, quisiera compartir que el 1 de enero incorporamos Tregnor, S.A.P.I. de C.V. a nuestra operación, firmando un nuevo contrato de arrendamiento y subarrendamiento para 33 de nuestros hoteles. Esta decisión surgió para optimizar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje, como las operaciones de restaurante, bar, cafetería, snack bar, coffe break y la venta de alimentos y bebidas, así como servicios de SPA. La transacción fue aprobada por los comités correspondientes, asegurando que todo se realizara con el debido respaldo, transparencia y alineación de intereses, el resultado de esta estrategia fue de un beneficio adicional para la Compañía de 5.5 millones de pesos más en el primer trimestre, que mejorará con las eficiencias adicionales en la operatividad de los espacios.

Mantenemos una visión optimista para los próximos trimestres, a pesar de la persistente incertidumbre geopolítica. En el corto plazo, nuestra perspectiva sigue siendo favorable y, conforme avanzamos en el

segundo trimestre, continuamos enfocados en optimizar nuestras tarifas y niveles de ocupación, mantener un estricto control de gastos y gestionar eficientemente los riesgos. Todo esto con el objetivo de incrementar la rentabilidad y generar valor sostenible a largo plazo para nuestros accionistas."

Miguel Aliaga Gargollo

Director de Administración y Finanzas

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero identificado con el número DB/1616 registrado en la División Fiduciaria de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple,) anteriormente identificado como F/1616.

El Fideicomiso se constituyó el 23 de octubre de 2012, con el objeto de adquirir y poseer propiedades en bienes raíces para arrendar propiedades comerciales destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados e inició operaciones el 12 de marzo del 2013. Posteriormente, el DB/1616 se constituyó el 28 de diciembre de 2020, ratificando la vigencia de los estatutos originales y actualizando su denominación.

Las oficinas corporativas de Fibra Inn están ubicadas en Belisario Domínguez 2725 Piso PH, Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

El Fideicomitente de la Fibra es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., integrado por un grupo empresarial líder en México dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento y desarrollo de hoteles.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 (“Fideicomiso CIB/3058), CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) y CIBanco, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”) son vehículos de co-inversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de co-inversión (modelo denominado “Fábrica de Hoteles”) como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano administrado y asesorado internamente, que se dedica a adquirir, desarrollar y rentar propiedades hoteleras en México, bajo marcas internacionales, orientadas al viajero. Su visión es ser el administrador de capital más rentable en la inversión y administración de hoteles en el país, con una misión enfocada en invertir de manera eficiente y gestionar recursos financieros para maximizar el rendimiento de los activos.

El objetivo primordial de negocio es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones de Bienes Inmuebles que integran el patrimonio del Fideicomiso, de las adquisiciones potenciales futuras y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los tenedores de CBFIs, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

La Estrategia de negocio es la siguiente:

- Especialización en hoteles de negocio con oportunidades de expansión hacia hoteles de lujo en destinos de playa y ciudades con demanda profunda.

- Diversificación del portafolio en segmentos de Servicios Limitados, Selectos, Completos y Estancia Prolongada, enfocándose en propiedades estratégicamente ubicadas cerca de parques industriales, aeropuertos y centros de negocios.

- Implementación del modelo "Fábrica de Hoteles" para el desarrollo de proyectos de lujo en destinos de alta demanda, tanto para el viajero de negocio ejecutivo como el de placer.

- Gradual salida del segmento de hoteles de servicio limitado para centrarse en segmentos de mayor rentabilidad.

- Incursionar en el segmento de hoteles de playa en cuanto se vea una recuperación post-pandemia. Este sector es atractivo debido a la compensación de la estacionalidad frente a los hoteles de negocio, las tarifas dolarizadas, la creciente ocupación de huéspedes internacionales y la alta rentabilidad por competir en mercados internacionales.

El esquema "Fábrica de Hoteles" permite el desarrollo de nuevas propiedades con inversión conjunta entre Fibra Inn y socios estratégicos, con el objetivo de adquirir dichas propiedades una vez estabilizadas, maximizando el uso eficiente de recursos. Esta estrategia contribuye a mantener un nivel adecuado de distribución para los tenedores de certificados y combina propiedades de flujo inmediato con proyectos de rendimientos atractivos a mediano plazo.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Reporte Anual y de manera especial la que se incluye en la presente sección; así como los estados financieros adjuntos y las notas relativas. De igual forma, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que actualmente no se les considere relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Reporte Anual antes de adquirir los CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Riesgos generales

Tanto los inversionistas actuales y potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los CBFIs, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben

considerar el contenido de este Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño que se establece en este Reporte Anual no ha sido auditada ni verificada por un tercero independiente y no deberá ser considerada como representativa de los resultados que puedan ser recibidos por los inversionistas actuales y potenciales.

Riesgos relacionados con la operación de Fibra Inn

- **Fibra Inn depende sustancialmente del desempeño de la demanda de Cuartos de los respectivos huéspedes con respecto a todos los ingresos, por lo que el negocio podría verse afectado adversamente si hubiera una disminución en la demanda de Cuartos por parte de los huéspedes.**

  Los ingresos provienen de los ingresos por hospedaje derivado de los servicios hoteleros que se prestan, y en un menor porcentaje, de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento de Espacios destinados a ofrecer servicios a los huéspedes. Como resultado, el desempeño depende de la capacidad de cobrar una tarifa que a su vez depende de la demanda de Cuartos rentados que tengan en los hoteles. Los ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones de Efectivo podrían ser afectados negativamente si hubiera una disminución en los negocios derivadas por la disminución en la demanda de Cuartos rentados por los huéspedes, lo que puede debilitar la condición financiera y podría perjudicar nuestro desempeño.

- **Las inversiones de Fibra Inn están concentradas en diferentes segmentos de la industria hotelera.**

  La principal estrategia de negocios de Fibra Inn es adquirir y desarrollar hoteles en los segmentos de Servicios Selectos, Completos, Limitados, de Estancia Prolongada y Servicios Completos de Lujo en México, tanto de negocios como de playa. Existen riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular dentro de la industria hotelera. Una baja en esta industria, en general o en los segmentos mencionados, podría ser mayor a que si se hubieran diversificado las inversiones fuera de dichos segmentos, la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso para el pago de Distribuciones a los Tenedores.

- **La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las propiedades de Fibra Inn, la tarifa por Cuarto rentado, los niveles de ingresos, y puede reducir las oportunidades de inversión.**

  La Fibra compite con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles destinados a servicios hoteleros en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las de Fibra Inn en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Los competidores pueden tener

recursos financieros sustancialmente mayores y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que Fibra Inn pudiera manejar prudentemente. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a Fibra Inn o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que Fibra Inn puede tener, en su capacidad para competir. Si los competidores ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente a los huéspedes, se podrían perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de reducir las tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. En ese caso, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo de Fibra Inn pueden verse afectada de manera importante y de forma adversa. La sobrecapacidad en el número de Cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje.

- **El desempeño de operación de Fibra Inn está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general.**

Las inversiones en bienes raíces están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y ciclos en cuanto a valor y demanda, muchos de los cuales están fuera de control de Fibra Inn. Ciertos eventos podrían disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones así como el valor de las propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitar a:

-Cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales tales como una baja en la economía global;

-Cambios adversos en las condiciones financieras de los compradores de propiedades;

-Cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluyendo sin limitar, leyes relacionadas con impuestos, ubicación, medio ambiente y seguridad, así como políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;

-Competencia de otros inversionistas en bienes raíces con capital significativo, incluyendo otras empresas, Fibras o fondos institucionales de inversión;

-Reducciones en el nivel de demanda para Cuartos de hotel y cambios en la popularidad relativa de hoteles como inversiones;

-Incremento en la construcción de Cuartos;

-Fluctuaciones en las tasas de interés lo que podría afectar adversamente la habilidad de Fibra Inn o la habilidad de compradores de propiedades, para obtener financiamiento en términos favorables; e

-Incremento en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, avalúos y otros impuestos y costos para cumplir con las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, así como restricciones en la habilidad para transferir gastos a los huéspedes.

Adicionalmente, períodos de recesión o lentitud en la economía tal como la reciente crisis global, el aumento en tasas de interés o la baja en la demanda por bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una baja general en las tasas de ocupación o tarifas por Cuartos. Si Fibra Inn no es capaz de operar las propiedades para cumplir con las expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores y para satisfacer cualquier servicio de deuda futuro, podría verse material y adversamente afectados.

- **Si Fibra Inn incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podrían exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.**

Se tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeorológicos, pérdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad civil de inmueble y actividades, terremoto, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios en los hoteles, edificios en construcción o reconstrucción, edificios desocupados o deshabitados. En el seguro de responsabilidad civil se tienen las siguientes exclusiones adicionales: Reclamaciones provenientes de actividades ajenas a la descripción de riesgo, incumplimiento de contratos, accidentes de trabajo, responsabilidad civil patronal, reclamaciones o daños causados u ocasionados por actos de la naturaleza, terremoto, huracanes, etc., riñas, peleas, terrorismo, guerra, bombas o similares, cualquier clase de perjuicio o daño moral que no provenga de daño físico directo. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables, pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto la inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, sería necesario pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y la incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito. Además, se podrían reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a juicio de Fibra Inn, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, sería necesario reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si se incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de la cobertura actual, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

- **Fibra Inn podría no ser capaz de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, lo que provocaría que los resultados de operaciones sean afectados adversamente.**

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los bienes inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, no se reducirían los gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos disminuyan.

- **El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja de Fibra Inn.**

El pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre las propiedades debe pagarse. Los impuestos sobre las propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que las propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que se pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre las propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales aumentan, la capacidad de efectuar las distribuciones de efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

- **Fibra Inn podría estar sujeto al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.**

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de los huéspedes en las propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de los activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

- **Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.**

  La adquisición de Bienes Inmuebles podría colocar a Fibra Inn en supuestos de concentración previstos en la Ley Federal de Competencia Económica, motivo por el cual el Fideicomiso debe apegarse a lo establecido en la normatividad aplicable, pues en caso de incurrir en algún incumplimiento podría existir el riesgo de la imposición de multas o la desincorporación de activos.

- **La necesidad continua de CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.**

  Los hoteles tendrán una continua necesidad de ser renovados y otras mejoras de capital, incluyendo reemplazos de tiempo en tiempo, de muebles, activos fijos y equipo. Es requisito llevar a cabo estas mejoras a efectos de atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los contratos de franquicia. Adicionalmente, los acreedores podrían requerir la separación de montos anuales para mejoras de capital, cuyos costos podrían afectar material y adversamente a Fibra Inn. Si Fibra Inn no es capaz de obtener el capital suficiente para llevar a cabo las mejoras, y no se pueden hacer los gastos requeridos, podría resultar en una reducción en el número de huéspedes o la posible terminación de los contratos de franquicia, lo que podría ocasionar disminuciones en los ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

- **Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital periódicos que sean requeridos así como la renovación de nuestros hoteles, podría material y adversamente afectar la condición financiera y resultados de operación.**

  Los hoteles requerirán gastos de capital y renovaciones periódicas para permanecer competitivos, asegurar su apropiado funcionamiento y operación, o para arreglar cualquier deficiencia en los edificios que sea consecuencia de la utilización de materiales de baja calidad o cualquier otra causa que genere el deterioro de las propiedades. Adicionalmente, las adquisiciones o desarrollos de hoteles adicionales requerirán gastos de capital significativos. Fibra Inn podría no ser capaz de fondear las mejoras de capital en las propiedades únicamente con el efectivo derivado de las operaciones. Como resultado, la habilidad para fondear gastos de capital, adquisiciones o redesarrollo de hoteles a través de ingresos podría ser muy limitado. Consecuentemente, se espera contar con la disponibilidad de deuda o capital para fondear estas mejoras y adquisiciones. Si Fibra Inn es incapaz de obtener el capital necesario para llevar a cabo los gastos de capital y renovar los hoteles en términos favorables, la situación financiera, liquidez y resultados de operación podrían verse material y adversamente afectados. La falta de liquidez de inversiones en bienes raíces podría impedir significativamente la habilidad para responder a cambios económicos, financieros y de inversión o cambios en el desempeño operativo de las propiedades, lo que podría afectar adversamente los flujos de efectivo y resultados de operación.

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidos y difíciles de vender rápidamente. Como resultado, Fibra Inn podría no ser capaz de vender un hotel u hoteles de manera rápida y en términos favorables en respuesta a cambios en las condiciones económicas, financieras y de inversión o cambios en el desempeño de operación cuando sea prudente hacerlo. Adicionalmente, Fibra Inn podría no ser capaz de realizar los objetivos de inversión por venta o refinanciar a precios atractivos dentro de cierto período de tiempo o de otra forma completar estrategias de salida. Particularmente, estos riesgos podrían surgir de la debilidad en o incluso de la falta de un mercado establecido para una propiedad, cambios en las condiciones financieras o posibles compradores, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en leyes, reglamentos y políticas fiscales en los lugares en los que se encuentren ubicados los inmuebles. Las condiciones actuales en la economía mexicana y los mercados de valores y créditos han hecho difícil la venta de hoteles a precios atractivos. No se puede predecir si Fibra Inn será capaz de vender hoteles a los precios y en los términos que deseemos o si los términos del posible comprador serán aceptables para Fibra Inn. Tampoco es posible predecir el tiempo que llevará encontrar un comprador y cerrar la transacción. Fibra Inn podría ser requerido para destinar fondos para corregir defectos o hacer mejoras antes de vender el hotel y no se puede asegurar que se tendrán los recursos necesarios para ello. La habilidad para disponer de activos en momentos oportunos o en términos favorables, podría afectar adversamente el flujo de efectivo y resultados de operación.

- **Es posible que se deban hacer gastos de capital significativos para mejorar las propiedades con el fin de retener y atraer huéspedes, lo que generaría una disminución en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar distribuciones.**

Es posible que se deban atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los huéspedes. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener huéspedes. Adicionalmente, se tendría la necesidad de aumentar los recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra Inn es incapaz de hacerlo o si, por otra parte, el capital no está disponible, Fibra Inn podría ser incapaz de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que haya menos huéspedes, lo que podría dar lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

- **Los activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en los resultados de operaciones.**

Las propiedades de inversión del Fideicomiso se valuarán a valor razonable a la fecha de los estados financieros, por lo que a la fecha de valuación se pudiera detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado, el desempeño de la ocupación. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de las propiedades correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones en el periodo en el cual se registra la valuación.

- **Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas.**

Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Fibra Inn cuenta con un seguro contra riesgos por daños hidrometeorológicos y aunque se mantiene un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que este seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por Fibra Inn o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Se prevé que la regulación de las operaciones del negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No se puede predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre los resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

- **El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente la capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente la estrategia de crecimiento.**

Las propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de las propiedades y pueden exigirse aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de ellas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso.

No se puede garantizar que las políticas reglamentarias existentes no afectarán adversamente o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación.

- **Fibra Inn pudiera ser incapaz de cerrar adquisiciones o desinversiones que podrían hacer crecer el negocio o acumular propiedades inactivas y, aún si se consuman las adquisiciones o desinversiones, Fibra Inn podría ser incapaz de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.**

La estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de propiedades a medida que aparecen las oportunidades; y la venta de propiedades para el reciclaje de capital. Se considera que existen oportunidades atractivas de adquisición y venta y continuamente se evalúan estas oportunidades. Algunas de estas oportunidades, en caso de cerrarse, podrían ser materialmente relevantes para los resultados de operación y condición financiera. La capacidad para adquirir o vender propiedades en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

-Fibra Inn podría ser incapaz de adquirir o vender las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, Fibras o fondos de inversión;
-Se podrían adquirir o vender propiedades que no aporten valor a los resultados una vez adquiridas, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con las expectativas;
-La competencia de otros compradores potenciales puede impedir la venta o aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
-Fibra Inn podría ser incapaz de gestionar una venta o generar suficiente efectivo derivado de las operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
-Se podría tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
-Los acuerdos para la adquisición o venta de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de *due diligence*, o se podrían consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones o ventas potenciales que no lleguen a consumarse;
-El proceso de adquirir o vender, o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
-Fibra Inn podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a las operaciones existentes; o bien, podría tener un hotel cerrado sin operar para su proceso de venta.

-Las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de ingreso menores que los esperados; y
-Se podrían adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no se pueden hacer las adquisiciones de propiedades en términos favorables para Fibra Inn, o se mantienen en el portafolio propiedades en proceso de venta o no se logra operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación de pago futura podrían resultar afectados de forma adversa.

- **Fibra Inn podría ser incapaz de expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el retorno en inversiones en bienes raíces en estos mercados.**

Si se presenta la oportunidad, se podrían explorar adquisiciones de hoteles en nuevos mercados dentro de México, incluyendo entre otros, el corredor central y la región sureste del país. Cada uno de los riesgos aplicables a la habilidad para adquirir e integrar exitosamente y operar las propiedades en los mercados actuales son aplicables a la habilidad para adquirir e integrar y operar propiedades en nuevos mercados. Adicionalmente a estos riesgos, se podría no tener el mismo nivel de familiaridad con las dinámicas y condiciones de mercado de los nuevos mercados en que entremos, lo que podría afectar adversamente la habilidad para expandir y operar dichos mercados. Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar el retorno de inversión deseado en nuevos mercados. Si no se tiene éxito en expandirse dentro de nuevos mercados, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la habilidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podrían verse afectados adversamente.

- **Fibra Inn estaría expuesto a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.**

Como parte de la estrategia de crecimiento, se llevan actividades de desarrollo sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

-La disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentario;
-El costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
-La disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
-La capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

- **Fibra Inn podría estar sujeto a responsabilidades relacionadas con hoteles que se adquieran en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre la Fibra.**

Los hoteles que se adquieran en el futuro, podrían estar sujetos a responsabilidades contingentes o desconocidas por las que se podría no tener recurso en contra o recurso limitado, en contra de los vendedores y se podría asumir riesgos existentes en relación a los mismos, de los cuales algunos podrían ser desconocidos o incuantificables. Las responsabilidades podrían incluir riesgos para limpieza o remedio de condiciones ambientales, reclamos de huéspedes, vendedores u otras personas con anterioridad a la adquieran de hoteles por parte de Fibra Inn, riesgos fiscales, temas laborales, entre otros. En general, las declaraciones bajo los contratos de la transacción relativos a la compraventa de hoteles que se adquieran podrían no continuar vigentes en el futuro. Más aún, la identificación bajo dichos contratos podría estar limitada y sujeta a diversas metas materiales, un deducible significativo o topado a un máximo respecto a pérdidas. Como resultado, no podemos garantizar que se recuperarán algún monto respecto a pérdidas ocasionadas por incumplimiento por parte de los vendedores de sus declaraciones. Adicionalmente, el monto total de costos y gastos que se podrían incurrir con respecto a las responsabilidades asociadas a los hoteles podría exceder las expectativas y se podrían experimentar otros efectos adversos inesperados, lo que podría afectar adversamente el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de los CBFIs y la habilidad para hacer Distribuciones.

- **Fibra Inn puede ser incapaz de completar los desarrollos y/o las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se concluye el desarrollo y/o se celebran las adquisiciones, según corresponda, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.**

Respecto de los Activos que serán desarrollados por Fibra Inn (a través de una inversión directa o de una coinversión) es importante se evalúe que es altamente previsible que se presenten ciertos riesgos normales en esta clase de desarrollos, como lo son el retraso en los procesos de construcción, inclusive por cumplimiento regulatorio y accidentes que se generen en las obras, imperfecciones en la ejecución de las obras, impactos de carácter ambiental e inclusive falta de abasto de los insumos o encarecimiento de los mismos.

La estrategia de crecimiento de Fibra Inn incluye el desarrollo y adquisición de propiedades para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra Inn. La capacidad de Fibra Inn para desarrollar y obtener los Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

i. Fibra Inn podría adquirir y/o desarrollar Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar exitosamente dichos Activos para cumplir con sus expectativas;

ii. La competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Bien Inmueble deseado;

iii. Fibra Inn puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores o incluso a través de la coinversión, para concretar una adquisición o el desarrollo de un Activo, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

iv. Fibra Inn podría invertir cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Bienes Inmuebles estabilizados o en expansión;

v. Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

vi. El proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

vii. Fibra Inn podría adquirir Activos que no se desarrollen según lo esperado, y el Administrador no administre dichos Activos exitosamente para cumplir las expectativas;

viii. Fibra Inn podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo, tales como: limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y

ix. Los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate, y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para su adquisición.

Aunque el Administrador cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra Inn podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra Inn. Fibra Inn pudiera no completar las adquisiciones o desarrollos de Activos en términos favorables, o no lograr operar los Activos adquiridos para cumplir

con sus metas o expectativas, lo que pudiera afectar su condición financiera relevantemente y de forma adversa.

- **Fibra Inn pudiera ser incapaz de asegurar la participación de coinversionistas o socios en el desarrollo de hoteles, lo que podría retrasar significativamente su desarrollo e inclusive hacer inviable su desarrollo.**

Fibra Inn pretende coinvertir con terceros en el desarrollo de diferentes hoteles, a través del modelo de la Fábrica de Hoteles, sin embargo pudiera ser incapaz de asegurar dicha coinversión o habiendo sido asegurada la participación de un coinversionista, tampoco es posible asegurar el cumplimiento de las obligaciones de dichos coinversionistas conforme a los acuerdos relativos a las coinversiones, lo cual podría implicar un retraso significativo en el plan de desarrollo de los proyectos, pudiendo incluso causar que Fibra Inn busque sin éxito el financiar de otra manera el desarrollo de los proyectos. Si por cualquier motivo la Fibra fuera capaz de completar la coinversión y/o el financiamiento para el desarrollo de los hoteles en términos favorables, la condición financiera de la Fibra podría resultar afectada relevantemente de forma adversa.

- **La capacidad de enajenar hoteles es limitada, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar la liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarios para generar capital.**

Para ser considerados como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a un inmueble, el requisito de no poder enajenar inmuebles que desarrollemos o adquiramos durante un periodo de al menos 4 años después de que concluya la construcción o adquisición, según corresponda. Si vendemos un inmueble durante este período, podríamos estar sujetos a consecuencias fiscales importantes, lo que podría hacer dicha venta menos aconsejable. A efecto de conservar los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, esperamos conservar cualquiera de los inmuebles que hayamos desarrollado o adquirido por lo menos por 4 años a partir de que concluya la construcción o adquisición. Al momento de vender un inmueble, tendremos que cumplir con todos los requerimientos de ley y de los contratos de arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, cualquier derecho de compra preferente. Asimismo, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los aportantes de los Activos podrían tener derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el inmueble), únicamente con relación a los inmuebles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender alguno de dichos Activos, los respectivos aportantes podrían tener derecho a readquirir dichos inmuebles en su totalidad a un precio determinado conforme al Fideicomiso y convenio de aportación de que se trate.

- **La habilidad de Fibra Inn para enajenar las propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con la calificación como Fibra y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.**

Para calificar como Fibra, estamos sujetos al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. En caso de venta de una propiedad durante este periodo, se podría estar sujeto a consecuencias fiscales significativas, lo que haría que la venta de la propiedad fuera menos deseable. Para poder mantener los beneficios fiscales disponibles para las Fibras, se mantendrá cualquier propiedad construida o adquirida por Fibra Inn por un periodo de cuatro años contados a partir de la terminación de la construcción o adquisición. A la fecha de la venta de la propiedad, se tendrán que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los convenios de aportación y los contratos de fideicomiso.

- **Los ataques cibernéticos podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora relacionadas con las Emisiones de CBFIs al amparo de cualquier Programa de emisión de deuda o de capital.**

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio de la Emisora, el fideicomitente y/o el Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con cualquier Emisión y oferta pública de CBFIs al amparo del Programa correspondiente.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

- **La habilidad de Fibra Inn para efectuar distribuciones podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.**

Fibra Inn es propietaria de hoteles que con diferentes características económicas comparados con muchos otros activos en bienes raíces. Estos generan ingresos de los huéspedes que típicamente se hospedan en el hotel por únicamente algunas noches, lo que ocasiona que la tarifa por Cuarto y tasas de ocupación en cada uno de ellos cambie diariamente, lo que resulta en ganancias que pueden ser volátiles.

Adicionalmente, los hoteles estarán sujetos a diversos riesgos comunes de la industria hotelera, muchos de los cuales están fuera del alcance y control de la Fibra, como son, entre otros:

-Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
-Exceso de construcción de hoteles en los mercados que opera Fibra Inn, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por Cuarto e ingresos en los hoteles;
-Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
-Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;
-Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;
-Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;
-Cambios en tasas de interés;

-Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;
-Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;
-Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;
-Eventos más allá del control de Fibra Inn por imprevistos, tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar, SARS, coronavirus, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;
-Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y
-Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y Bienes Inmuebles.

La ocurrencia de alguno de los puntos anteriores podría afectar material y adversamente.

- **Fibra Inn está sujeta al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y estar relacionados con la operación de los hoteles.**

Estamos sujetos al riesgo consistente en aumentos de gastos por los siguientes:

-Costos de salarios y beneficios;
-Costos de reparación y mantenimiento;
-Cargas laborales;
-Costos de energía;
-Predial e impuestos;
-Costos por seguros; y
-Otros gastos de operación.

-**Mantenimiento y renovación de los contratos de franquicia para la operación de las propiedades.**

La capacidad de identificar, asegurar y mantener el modelo de operación de negocios bajo contratos de franquicia y operación, el cual es un riesgo inherente a la industria hotelera y el modelo de negocio bajo contratos de franquicia. En caso de rescisión o no renovación de un contrato de franquicia, los términos y condiciones de las nuevas franquicias o contratos de operación podrían resultar menos favorables que los que actualmente se operan las propiedades.

-**Reputación de las marcas y protección de los derechos de propiedad intelectual.**

Eventos que dependen de terceros pueden dañar la reputación de las marcas con las que operan los hoteles, generando una percepción negativa y modificar la preferencia de los clientes, lo cual generaría una disminución en las tasas de ocupación de los hoteles y en consecuencia menores ingresos en las propiedades de Fibra Inn.

-Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Bienes Inmuebles, por parte de la(s) empresa(s) encargada(s) de la gestión hotelera, sean o no parte relacionada de Fibra Inn.

La adecuada operación de los Bienes Inmuebles depende de los esfuerzos, conocimiento de la industria y experiencia de numerosos funcionarios y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como la dificultad para encontrar funcionarios y empleados adecuados para sustituirlos podría tener un efecto sustancial adverso en la operación y resultados de los Bienes Inmuebles.

-La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en nuestro desempeño de operación lo que podría tener un efecto material adverso en Fibra Inn.

La industria hotelera históricamente ha sido altamente cíclica por naturaleza. Las fluctuaciones en la demanda de hoteles y derivado de ello, el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones generales de mercado y económicas lo que subsecuentemente afecta los niveles de viaje de placer y negocios. Además de las condiciones económicas generales, la oferta de nuevos Cuartos es un importante factor que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y el exceso en construcción de hoteles tiene el potencial de exacerbar el impacto negativo de una recesión económica. Las tarifas por Cuartos y las tasas de ocupación, y por ello el RevPar, tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento en la oferta. No se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Conforme a los ingresos por hospedaje, éstos dependen en los incrementos en las tasas de ocupación y tarifas por Cuartos, por ende en el RevPar, un cambio adverso en los fundamentales del hotel podría resultar en retornos que sean sustancialmente menores a las expectativas o resultar en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.

-En caso que los Gestores Hoteleros sean incapaces de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.

En caso que los Gestores Hoteleros sean incapaces de pagar los gastos de operación asociados con alguno de los hoteles, podrían ser incapaces de cumplir con el pago de honorarios relativos a las franquicias y sus estándares bajo los contratos de franquicia. Adicionalmente, si un contrato de franquicia es terminado o suspendido por el incumplimiento de sus términos, se podría requerir cambiar de franquicia o hacer ciertas mejoras a efectos de cumplir con los estándares de la marca, lo que podría causar problemas en la operación de dicho hotel. En virtud de que los ingresos por hospedaje de los hoteles están principalmente determinados por los ingresos que cada hotel recibe de sus huéspedes, cualquier problema en la operación del hotel podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn. Más aún, es requisito garantizar obligaciones bajo los contratos de franquicia y podría requerirse incurrir en gastos sustanciales en relación con la garantía si se es incapaz de cumplir sus obligaciones bajo el contrato de franquicia.

-**Las actividades de adquisición, desarrollo interno o externo a la Fibra, reposicionamiento, renovación y reconversión de marca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectar material y adversamente.**

Se adquieren, desarrollan, renuevan y modifican las marcas de los hoteles, sujeto a la disponibilidad de hoteles atractivos o proyectos y la habilidad para llevar a cabo dichas actividades en términos favorables. Al decidir si se llevan a cabo dichas actividades se hacen asunciones en relación con el desempeño futuro de los hoteles o del proyecto. Sin embargo, hoteles nuevos, desarrollados internos o externos, renovados, reposicionados o con nuevas franquicias podrían no desempeñarse como se espera y los costos necesarios para alcanzar los estándares de las franquicias podría exceder las expectativas, lo que podría afectar los retornos esperados.

Particularmente, en tanto la Fibra se involucre en las actividades anteriores, podrían presentarse los siguientes riesgos:

-Se podrían abandonar dichas actividades y la Fibra podría ser incapaz de recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;
-Hoteles adquiridos, reconstruidos, renovados o con nuevas franquicias podrían inicialmente no estar alineados con los resultados y los operadores podrían no ser capaces de operar eficientemente dichos hoteles para alcanzar las expectativas;
-Fibra Inn podría ser incapaz para integrar nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en las operaciones existentes;
-Las actividades de reconstrucción, desarrollo externo, reposicionamiento o nuevas franquicias podrían no completarse conforme a los calendarios establecidos lo que podría ocasionar un aumento en el servicio de la deuda, costos adicionales o menores rendimientos; y
-La atención del equipo de directivos podría estar distraída por las actividades de adquisición, construcción, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con la estrategia de crecimiento.

La ocurrencia de alguno de los puntos mencionados podría afectar de manera material y adversa.

- **Fibra Inn enfrenta competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar las ganancias y la habilidad de Fibra Inn para efectuar Distribuciones.**

La industria de alojamiento temporal en México es altamente competitiva. Esta competencia podría reducir las tasas de ocupación y las tarifas por Cuartos en los hoteles lo que podría afectar adversamente en cuanto al nivel de ingresos por hospedaje derivado de dichas propiedades. Fibra Inn enfrenta competencia de diversas fuentes, incluyendo otros lugares de alojamiento temporal vecinos a los hoteles así como en mercados geográficos en los que se ubican dichos hoteles. Adicionalmente, aumentos en los costos de operación debidos a la inflación podrían no ser compensados con los ingresos por hospedaje. También Fibra Inn enfrenta competencia de marcas de servicios de alojamiento reconocidas a nivel nacional no asociadas a la Fibra.

La mayoría de los hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso están operados por Aimbridge Latam. Los ingresos de la Fibra dependen de la habilidad de los operadores hoteleros para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en sus respectivos mercados. Algunos de los competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros. Si los Gestores Hoteleros son incapaces de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de los competidores son efectivas, los resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para la entrega de Distribuciones.

- **El creciente uso de intermediarios para viajes a través de reservaciones por internet por parte de los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por Cuartos y las ganancias.**

A pesar de que la mayoría de los Cuartos que se reservan a través de internet se venden por páginas web mantenidas por los franquiciantes y operadores, algunos Cuartos son reservados con intermediarios de viajes por internet. Típicamente, estos intermediarios compran Cuartos a cierto descuento previamente negociado con hoteles participantes, lo que podría resultar en tarifas por cuarto más bajas en comparación con aquellas ofrecidas por el franquiciante o los operadores. A medida que las reservas a través de internet se incrementan, estos intermediarios podrían ser capaces de obtener mayores comisiones, reducidas tarifas por Cuartos u otras. Más aún, algunos de estos intermediarios están tratando de ofrecer Cuartos como una comodidad mediante el incremento de la importancia del precio e indicadores generales de calidad tales como “hotel de tres estrellas en el centro de la ciudad”, a costa de la identificación de la marca o la calidad del producto o servicio. Si los consumidores desarrollan lealtad a las marcas de sistemas de reservaciones por internet en vez de nuestras marcas, el valor de los hoteles se podría deteriorar y el negocio verse afectado adversamente. A pesar de que la mayoría del negocio para los hoteles se espera sea reservado a través de canales tradicionales, si el monto de las ventas a través de los intermediarios en internet aumenta significativamente, los ingresos por Cuarto podrían disminuir y las ganancias podrían ser afectadas material y adversamente.

Adicionalmente, el uso incrementado de teleconferencias y video-conferencias de negocios podría resultar en una baja en los viajes de negocios, toda vez que las empresas utilizan dicha tecnología y esta permite el desempeño laboral a distancia, sin la necesidad de viajar. En la medida en la que dichas tecnologías jueguen un papel importante en el negocio diario y la necesidad de viajes de negocio pueda bajar, la demanda por Cuartos podría disminuir y podría afectarnos material y adversamente.

- **Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar la flexibilidad o causar que los contratos de franquicia terminen.**

Anticipamos que cualquier hotel que Fibra Inn adquiera, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia, estará afiliado con marcas de franquicia de hoteles internacionales. Bajo los términos de los contratos de franquicia, es requisito cumplir con estándares de operación específicos y otros términos y condiciones. Los franquiciantes inspeccionarán periódicamente

los hoteles a efectos de asegurar que se siguen los estándares de las marcas. La incapacidad para mantener dichos estándares u otros términos y condiciones, podrían resultar en que el contrato de franquicia sea terminado o que el franquiciante exija llevar a cabo un costoso programa de mejora. Si un contrato de franquicia es terminado en virtud de la incapacidad para llevar a cabo las mejoras o de otra manera cumplir con los términos, también se podría ser sujetos a una penalización por terminación que podría variar de hotel a hotel. Más aún, bajo ciertas circunstancias, un franquiciante podría requerir efectuar gastos de capital sin importar que se considere que dichos gastos no resultarán en un retorno aceptable de inversión. Si los fondos requeridos para mantener los estándares de operación del franquiciante son significativos o si un contrato de franquicia se da por terminado, podría afectar material y adversamente.

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias, licencia y uso de uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias de entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías de entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de Ps. $ 293,385 y $ 271,039 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, los cuales, en caso de incumplirse, podrían generar penalidades monetarias y/o la pérdida de la franquicia, por este concepto a la fecha de los estados financieros consolidados se han reconocido provisiones por $ 4,841 por la cancelación de ciertas franquicias.

- **Si Fibra Inn llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podrían incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso.**

Si se llegara a perder una licencia de franquicia, Fibra Inn estaría obligada a utilizar una nueva marca en el hotel afectado. Como resultado, el valor del hotel afectado podría disminuir significativamente de la pérdida de una marca reconocida, soporte publicitario, participación en programas de lealtad de huéspedes y los sistemas de reservación centralizados del franquiciante. Más aún, la pérdida de la franquicia en un hotel en particular podría lastimar la relación con el franquiciante, lo que podría impedir la habilidad para operar otros hoteles bajo dicha franquicia, limitar la habilidad para obtener nuevas franquicias del franquiciante en el futuro en términos favorables y se incurriría en gastos significativos para obtener nuevas franquicias para un hotel en particular. Si se pierden franquicias, podría afectarnos material y adversamente.

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

- **El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad para crecer el negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y los resultados de operación.**

Fibra Inn podría incurrir en deuda, en relación con el desarrollo o adquisición futura de hoteles, mejoras de CAPEX en el portafolio o por otros motivos. Adicionalmente, Fibra Inn podría incurrir en hipotecas al utilizar como garantía los Bienes Inmuebles. En caso de ser necesario o recomendable, también se podríamos solicitar préstamos para hacer Distribuciones a efecto de continuar calificando como Fibra. En tanto no tengamos los recursos suficientes para su pago al vencimiento, podría ser necesario refinanciar dicha deuda a través de más deuda o capital lo que podría no ser disponible o aceptable y podría ser dilutivo para los Tenedores. Si Fibra Inn es incapaz de refinanciar la deuda podría verse forzado a disponer de hoteles en tiempos inoportunos o en términos desventajosos lo que podría resultar en pérdidas. En la medida que no se pueda pagar el servicio de la deuda, se tendrá el riesgo de perder algunos o todos de los hoteles que sean utilizados como garantía.

Para efectos fiscales, una quiebra o concurso de los hoteles sería considerado como una venta a precio equivalente al balance de la deuda asegurada por la hipoteca. Si el balance de la deuda garantizada mediante hipoteca excede la base impositiva en el hotel, tendríamos que reconocer el ingreso gravable pero no recibiríamos efectivo, lo cual podría afectar la habilidad para cumplir con los requisitos de distribución para una Fibra. Si alguno de los hoteles es vendido por incumplimiento, la habilidad para pagar distribuciones podría ser limitada.

El monto de deuda vigente podría afectar el negocio, condición financiera, liquidez y resultados de operación de la siguiente manera:

-Se podría utilizar una porción sustancial de flujos de efectivo para pagar el principal e intereses lo que reduciría el efectivo disponible para Distribuciones;
-Fibra Inn podría estar en desventaja competitiva comparado con competidores con menor deuda;
-Fibra Inn sería más vulnerable a la recesión económica actual, particularmente si continúa en el futuro cercano y reduce la flexibilidad para responder a condiciones económicas difíciles; y
-Se limitaría la habilidad para pedir prestado más dinero para operaciones, capital o financiar futuras adquisiciones.

- **Fibra Inn podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.**

Se podría adquirir bienes y derechos con gravámenes que limiten la capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo e inclusive se podrían adquirirlos adicionalmente asumiendo la obligación de cumplir deudas de las personas que enajenen los mismos bienes y derechos. Asimismo se podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos bienes y derechos. Se podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive se pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos bienes y derechos, en el perjuicio de Fibra Inn.

- **Los arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a las operaciones, lo que podría afectar las políticas de distribución, de operación y la habilidad para obtener financiamiento adicional.**

Fibra Inn está sujeta a algunas restricciones conforme a obligaciones de financiamiento, lo que podría afectar la política de distribución y de operación y la capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos pueden incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales contienen obligaciones restrictivas. Por ejemplo, la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, puede restringir la capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requeriría que mantuviéramos índices financieros específicos y que cumpliéramos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso.

- **Las obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales, podrían hacer necesario la venta de propiedades, podrían poner en peligro la consideración como una Fibra y podrían afectar adversamente la capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.**

El incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada con propiedades y otros derechos, podría someter a Fibra Inn a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

-El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
-El endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
-Se puede exigir a la Fibra destinar una parte sustancial del flujo de caja al pago de la deuda, lo que reduciría así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciría los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciría oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
-Los términos de cualquier refinanciamiento que se busquen pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
-Los términos de la deuda pueden limitar la capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos, se podría exigir pagar toda o una parte del endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que la Fibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

- **Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar su capacidad para obtener financiamientos.**

Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, existe la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si se excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto no se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con el desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a los Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

El 10 de diciembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, mediante la cual, entre otras cosas, se eliminó el umbral regulatorio para el nivel de endeudamiento, facultando a la Asamblea General de Tenedores para establecer dicho umbral y que para el caso de Fibra Inn, este indicador se mantiene sin cambios.

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIs

- **No se puede garantizar la capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Se pueden usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las operaciones.**

  Las Distribuciones de Efectivo se realizan, conforme a la LISR donde se estipula que una Fibra debe distribuir anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pagan Distribuciones de Efectivo conforme a la ley. Si los activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para de hacer tales distribuciones o pagos.

  Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio del Comité Técnico y dependen de los ingresos, de la condición financiera, del mantenimiento de la calidad como Fibra y de otros factores que el Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% del resultado fiscal del fideicomiso, se requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede ocasionar disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con el plan de distribución. Si se solicitara un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, los índices de endeudamiento y costos de interés podrían aumentar, reduciendo de esta forma los ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma se pudieran haber tenido. Fibra Inn podría ser incapaz de hacer distribuciones en el futuro y no se puede asegurar que la política de distribución no cambiará en el futuro.

- **No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.**

  No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo, salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con los CBFIs. Ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, el Representante Común, de Fibra Inn ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs.

- **El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía.**

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Bienes Inmuebles.

- **Activos limitados del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso tiene activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- **Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.**

La deuda en la que se incurre puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones de Efectivo, así como también reducir los fondos disponibles para las operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

- **La información financiera histórica que se incluye en este Reporte Anual y se anexa al mismo, fue preparada aplicando las bases contables que se describen en las notas a la información financiera anexa. Dicha información pudiera no ser suficiente para el inversionista.**

La información financiera histórica que proviene de los estados de propósito especial de ingresos históricos y gastos de operación directos, se encuentra preparada aplicando las bases de contabilidad que se describen en las notas a dichos estados de propósito especial. Los estados de propósito especial no son estados financieros como los definen las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), por lo mismo no se puede aseverar que dicha información cumple con los lineamientos de los IFRS. La información financiera histórica que se presenta en este Reporte Anual y que se anexa al mismo pudiera no ser suficiente para los propósitos de un inversionista.

- **La aplicación inicial de nuevas NIIF puede originar impactos materiales en nuestros procesos internos.**

Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB que son obligatorias para un periodo contable que comienza el o después del 1 de enero de 2024. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

- Modificaciones a la NIC 12 - Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar.
- Enmiendas a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.
- Enmiendas a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes.
- Enmiendas a la NIC 1 - Clasificación de deuda con covenants.

Nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes

A la fecha de estos estados financieros consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF que han sido emitidas, pero aún no son vigentes, de las cuales no espera que la adopción de éstas tenga un impacto material en los estados financieros consolidados en periodos futuros, considerando que no son de aplicabilidad significativa. A continuación, se incluyen las modificaciones a la NIIF:

- Modificaciones a la NIC 21 - Ausencia de convertibilidad. (1)
- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9 – Requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros. (2)
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza (2)
- NIIF 18 – Presentación y revelaciones en estados financieros. (3)
- NIIF 19 – Subsidiarias sin responsabilidad pública: revelaciones. (3)
- Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. (4)

(1)En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.

(2)En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.

(3) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 .

(4)Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.

Fibra Inn no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

- **El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y futuras ventas por parte de Fibra Inn y los CBFIs podrían tener efectos dilutivos para los Tenedores.**

Ventas sustanciales de CBFIs en el mercado de valores o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir podría afectar adversamente el precio de los CBFIs. La emisión de CBFIs en relación con las propiedades, u otras emisiones de CBFIs podría ser dilutivo y podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

- **Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs, y diluir su valor.**

La emisión de deuda o valores preferentes a los CBFIs o endeudamiento, podrían regirse por convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier Oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá del control de Fibra Inn, no es posible predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

- **Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.**

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un incremento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si Fibra Inn fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado.

- **El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.**

La percepción de mercado del potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de calificar como una Fibra, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% del Resultado Fiscal, y se busca en general distribuir de acuerdo a la ley aplicable. Si se retiene flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de los activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

- **El mercado secundario para los CBFIs podría afectar el precio de los CBFIs, podría ser volátil o podría bajar sin importar el desempeño de operación.**

El valor de mercado de los CBFIs podría ser material y adversamente afectado por las condiciones generales de mercado secundario, el interés de inversionistas institucionales, la reputación general de las Fibras, el atractivo de los CBFIs en comparación con otros valores, el desempeño financiero y las condiciones del mercado de capital y deuda. Algunos otros factores podrían afectar negativamente o resultar en fluctuaciones respecto al precio de los CBFIs, como:

-Variaciones actuales o anticipadas en los resultados de operación trimestrales;
-Cambios en los estimados de ingresos o ganancias;
-Publicación de reportes, los hoteles o la industria de bienes raíces en México;
-Incremento en las tasas de interés lo que podría hacer que los Tenedores demanden mayores Distribuciones;
-Reacción adversa del mercado a cualquier incremento en deuda que incurramos en el futuro;
-Adiciones o renuncias de personal clave del Administrador o del Gestor Hotelero preponderante;
-Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;
-La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;
-Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;
-Cambios en principios contables; y
-Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.

- **Si los analistas de valores no publican reportes o informes de negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs o del sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.**

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de Fibra Inn o del negocio. Fibra Inn no controla a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación a los CBFIs o de la industria, o de los valores de cualquiera de los competidores, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrir a Fibra Inn, se puede perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

- **Los Tenedores no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.**

Bajo el Fideicomiso, si se emiten nuevos CBFIs bajo una oferta, los Tenedores no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de tenencia. Los derechos para adquirir de forma preferente CBFIs se conocen como derechos de preferencia. Como resultado, la tenencia de los Tenedores puede ser diluida al ocurrir aumentos de capital futuros.

- **Los Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs relacionados a la emisión de deuda pública emitida por Fibra Inn requieren una calificación crediticia de la Emisión.**

Por tratarse de un instrumento de deuda, los CBFs requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el Prospecto de Deuda emitido, así como de los riesgos respectivos a la emisión de deuda, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en estos valores.

- **Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.**

La inversión en los CBFIs implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquéllas de los instrumentos tradicionales, y pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

- **Ausencia de Liquidez de los CBFIs.**

No puede asegurarse que se tendrá un mercado secundario que otorgue un nivel de liquidez óptimo a los inversionistas, o bien que continúe existiendo tal mercado secundario. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para detentar los CBFIs hasta su vencimiento y tomar todos los riesgos derivados de los mismos.

La inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su listado en la BMV, no es garantía de un mercado de negociación activa para los CBFIs o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores de venderlos al precio, en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

- **Reinversión de los recursos recibidos por las Distribuciones.**

Los inversionistas deben de considerar que al entregarse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Riesgos relacionados con conflictos de interés

- **Algunos de los funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa con relación a los términos de las operaciones**

Aún y cuando los conflictos de interés han disminuido a raíz de la venta de las compañías que anteriormente eran partes relacionadas, algunas negociaciones no se llevan a cabo en igualdad de condiciones con algunos funcionarios ejecutivos de la administración, tales como los contratos de

trabajo de dichos ejecutivos con el Administrador. Por lo tanto, los términos de estos contratos pueden no ser tan favorables para la Fibra, pues estos cuentan con mucha experiencia y significativa influencia en el tipo y nivel de prestaciones.

- **Los integrantes del Fideicomiso de Fundadores o los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo al Director General, tienen una influencia significativa sobre asuntos en Fibra Inn y podrían ejercer esa influencia en una forma que no sea en el mejor interés para los Tenedores.**

Los fideicomitentes adherentes y fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores tienen derecho a designar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico de dicho Fideicomiso de Fundadores, por lo que podrían ejercer influencia en las decisiones de Fibra Inn, ya que el Fideicomiso de Fundadores, puede, a su vez, designar a 2 (dos) miembros patrimoniales (no independientes) del Comité Técnico de Fibra Inn y sus respectivos suplentes. No obstante, el Comité Técnico del Fideicomiso se encuentra integrado en su mayoría por miembros independientes, lo que se traduce en una mitigación de riesgo.

- **La capacidad de los principales fundadores para vender su participación de capital y la especulación acerca de esas posibles ventas pueden afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs en el mercado secundario.**

Los miembros del equipo de directivos y los miembros del Comité Técnico podrían, sin necesidad de consentimiento de los Tenedores, disponer o enajenar cualquiera de sus CBFIs o cualquier valor convertibles o canjeables por CBFIs.

Riesgos relacionados con la organización y estructura

- **El cierre de las transacciones por virtud de las cuales se adquirirán propiedades está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichos inmuebles.**

La capacidad para completar adquisiciones depende de diversos factores, incluyendo la conclusión de un proceso de auditoría y ciertas condiciones de cierre, entre otros. Si Fibra Inn es capaz de completar alguna de estas adquisiciones dentro de los tiempos que se deben hacer, podría verse afectado adversamente la condición financiera, resultado de operación, liquidez y la habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores. En dicho supuesto, Fibra Inn podría no ser capaz de evaluar por adelantado, la manera en que se invertirán dichos recursos o los beneficios económicos que se adquirirán con dichos recursos.

- **Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.**

Fibra Inn está en establecida en México y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, la Fibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos

para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, y de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

- **Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente la capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar adversa y materialmente.**

Una recesión económica impacta materialmente la liquidez en los mercados financieros haciendo los términos para ciertos financiamientos menos atractivos, y en algunos casos, han dado lugar a la falta de disponibilidad de financiamiento, incluso para compañías que de otro modo califican para obtener financiamiento. La volatilidad e incertidumbre en los mercados mundiales de crédito y valores pueden impactar negativamente la capacidad de Fibra Inn para tener acceso a financiamiento adicional para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, actividades de adquisición y otros fines, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar negativamente el negocio. Además, debido a esta incertidumbre, Fibra Inn podría en el futuro no ser capaz de refinanciar o ampliar la deuda, o las condiciones de cualquier refinanciamiento puede no ser tan favorable como los términos de la deuda existente. Si no hay éxito en llevar a cabo el refinanciamiento de la deuda a su vencimiento, se podría ver la Fibra forzada a disponer de los hoteles en condiciones desfavorables, lo cual podría afectar negativamente la capacidad para pagar otras deudas y cumplir con las otras obligaciones contraídas previamente. La recesión prolongada en los mercados financieros puede ocasionar que Fibra Inn busque fuentes alternativas de financiamiento potencialmente menos atractivas y se pudieran requerir realizar ajustes mayores al plan de negocios. Estos eventos también pueden ocasionar que sea más difícil y costoso captar capital o incurrir en deuda garantizada o no garantizada, lo cual podría afectar materialmente y negativamente.

- **La estrategia de negocio de Fibra Inn depende de lograr ingresos y el crecimiento del ingreso neto de los aumentos previstos en la demanda de Cuartos; consecuentemente, un retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podrían afectar material y negativamente las perspectivas de crecimiento.**

La estrategia de negocio depende de lograr un crecimiento en los ingresos e ingreso neto derivado de los aumentos previstos en la demanda de Cuartos como parte de una recuperación económica futura. Consecuentemente, cualquier retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podría afectar material y negativamente la perspectiva de crecimiento. Además, incluso si la economía se recupera, no se puede garantizar que la demanda de Cuartos se incrementará arriba de los niveles actuales. Si la demanda no se incrementa en un futuro próximo, o si la demanda se debilita aún más, los resultados de operaciones futuros y la perspectiva de crecimiento podrían verse material y negativamente afectados.

- **Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hay dificultades para obtener capital, es posible que Fibra Inn no sea capaz de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.**

Debido al requisito de distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal, Fibra Inn podría no ser capaz de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas las necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Fibra Inn se apoya en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, una desaceleración económica global da lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si Fibra Inn podría no fuera capaz de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, tal vez no podrá realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales hay muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de los CBFIs. Fibra Inn podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no se tiene acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

- **La capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir los negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.**

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

-El grado de interés del inversionista;
-La capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
-La reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
-El desempeño financiero;
-Informes de analistas sobre Fibra Inn y sobre la industria inmobiliaria y hotelera mexicana;
-Condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de los CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones; y

-Otros factores, tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

- **De conformidad con la legislación bursátil emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, se tienen establecidas políticas con el monto de endeudamiento en el que Fibra Inn puede incurrir. Si estas leyes cambiaran, se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación, poniendo en peligro la calificación como una Fibra y podría afectar negativamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs**

De conformidad con la legislación aplicable emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, existen políticas de endeudamiento topado al 50% sobre activos y de cobertura de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0, si esta legislación cambiase Fibra Inn podría llegar a que el grado de endeudamiento fuera más alto, lo que resultaría en un mayor riesgo de incurrir en incumplimiento de las obligaciones y un correspondiente incremento en los requisitos de servicio de deuda que podrían afectar negativamente la condición financiera y los resultados de operación. En caso de que estas disposiciones no se cumplieran, Fibra Inn haría un plan correctivo y daría a conocer las consecuencias e implicaciones en los derechos de los Tenedores ante la asunción de los niveles de pasivos futuros, si así fuera el caso, de acuerdo a las condiciones en las que se presentara dicha situación.

- **Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, Fibra Inn está sujeta a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales los sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará los costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.**

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, la Fibra incurre en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. La Fibra tiene una plataforma contable integrada para las propiedades. Si no se tienen los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y se podrían incumplir con las obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, o si Fibra Inn es incapaz de recibir un dictamen de los auditores con respecto al control interno sobre la presentación de informes financieros, Fibra Inn podría estar sujeta a que los CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Inn podría no ser capaz

de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, se podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en los estados financieros que podrían requerir rehacer los estados financieros, hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

- **La salida de cualquier personal clave de Fibra Inn, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, podría afectar material y adversamente.**

Fibra Inn depende de la experiencia y relaciones del equipo de directivos, quienes han establecido una extensiva red de contactos y relaciones de la industria hotelera, incluyendo relaciones con marcas de hotel nacionales y globales, dueños de hoteles, financieros, operadores, corredores de bienes raíces comerciales, compañías desarrolladoras y administradoras. No se puede asegurar que cualquiera de las personas que formen parte del personal clave continuarán trabajando en Fibra Inn. Cualquier dificultad de atraer y retener personal con talento y experiencia, podría afectar de manera adversa la habilidad para identificar potenciales oportunidades de inversión, las relaciones con marcas de hotel nacionales y globales y con cualquier otro participante de la industria y la ejecución de la estrategia de negocio. Adicionalmente, dicha pérdida podría ser percibida de manera negativa por el mercado, lo que podría reducir el valor de mercado de los CBFIs.

- **Si somos incapaces de vender, disponer o refinanciar una o más de las propiedades en el futuro, Fibra Inn podría ser incapaz de realizar los objetivos de inversión y el negocio se puede ver afectado adversamente.**

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y son difíciles de vender rápidamente. Los beneficios, si los hay, serían obtenidos a partir de una inversión generalmente con la disposición o refinanciamiento de la propiedad en garantía. Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar sus objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para una propiedad, cambios en la condición financiera o prospectos de compradores futuros, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en la Legislación Aplicable o políticas fiscales de jurisdicciones en las cuales está ubicada la propiedad relativa.

- **Las coinversiones que se hagan podrían ser afectadas adversamente por la falta de control para la toma de decisiones, por la confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas con los socios en coinversiones.**

Fibra Inn puede invertir en propiedades conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de coinversiones, fideicomisos o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir

responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, coinversión u otra entidad, siempre y cuando se cumpla con el régimen de inversión legal. En este caso, Fibra Inn podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, coinversión u otra. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas coinversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni Fibra Inn ni sus socios en la coinversión tendríamos el control total. Las disputas con los socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos e impediría que los miembros del equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter la propiedad en la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, Fibra Inn sea responsable de los actos de los socios en dicha coinversión.

- **Fibra Inn depende del desempeño de sus Gestores Hoteleros, quienes prestan los servicios gerenciales consistentes en la operación de los hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si los Gestores Hoteleros no operan los hoteles en el mejor interés de Fibra Inn. Sustituir a cualquier Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa la relación con los franquiciantes.**

  En caso de que se rescindan los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con los Gestores Hoteleros, no se puede asegurar que habrá un Gestor Hotelero sustituto o que los franquiciantes autoricen una sustitución del Gestor Hotelero de manera oportuna o que el Gestor Hotelero sustituto sea exitoso en la operación. Adicionalmente, si el Gestor Hotelero no tiene la capacidad económica o no tiene la voluntad de cumplir sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Gestión Hotelera, la habilidad para encontrar un Gestor Hotelero sustituto o un operador de hotel para los hoteles podría ser desafiante y consumir tiempo y se podría incurrir en costos significativos para la obtención de nuevos Contratos de Gestión Hotelera para los hoteles. Consecuentemente, si se rescinden los Contratos de Gestión Hotelera, podría haber una afectación material y adversa.

  Adicionalmente, muchos de los contratos de franquicia existentes, típicamente contienen acuerdos restrictivos que limitan o restringen la capacidad para vender o refinanciar un hotel sin el consentimiento del franquiciante, establecen derechos de primera oferta a favor del franquiciante en caso de ciertas ventas o transferencias de un hotel y establecen que el franquiciante tenga el derecho de aprobar cualquier cambio en el Gestor Hotelero encargado de la operación del hotel. Generalmente, Fibra Inn podría no estar de acuerdo en vender, arrendar o de cualquier otra forma transferir un hotel en lo particular, a menos que a quien se venda, arriende o transfiera no sea un competidor del franquiciante y asuma los contratos de franquicia relacionados con dicho hotel. Si el franquiciante no consiente la venta

o financiamiento de los hoteles, Fibra Inn estaría prohibida para tomar acciones que de otra forma serían en el mejor interés de los Tenedores.

- **Fibra Inn depende de su equipo de directivos para su éxito, y podría no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si los contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para la Fibra.**

La formulación e implementación de la estrategia de inversión y financiamiento y en consecuencia, el éxito del negocio dependerá en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de la Fibra. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave podría tener un efecto material adverso en el desempeño de la Fibra. Además, no se puede garantizar que se continuará teniendo acceso a los funcionarios y profesionales experimentados.

- **El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y fue modificado y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.**

El régimen fiscal existente aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y otras normas legales fueron modificadas. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente las operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se nos podría exigir ajustar la estrategia de operaciones para ajustar a la Fibra a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional o podría inhibir la capacidad para perseguir las estrategias de Fibra Inn. Si Fibra Inn fuera incapaz de mantener la calificación como una Fibra, entre otras cosas se podría requerir cambiar la manera en la cual Fibra Inn realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operaciones y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

- **El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.**

Dentro de los parámetros establecidos en la legislación bursátil emitida por la CNBV y la del propio Fideicomiso, en cuanto a políticas de inversión, endeudamiento y distribución, y políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores siempre y cuando se cumpla con la ley vigente. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y en la capacidad para hacer Distribuciones.

- **Se espera que el Comité Técnico apruebe políticas de inversión y desinversión relevantes y que no revise ni apruebe en lo particular cada decisión de inversión o desinversión hecha por el equipo de directivos del Administrador.**

  El equipo de directivos estará autorizado por el Comité Técnico para cumplir con lineamientos de inversión y desinversión, consecuentemente, tiene una gran libertad para determinar los activos que son adecuados para la Fibra, así como para las decisiones de inversión individuales. El equipo de directivos de administración podría efectuar inversiones con tasas de retorno más bajas que aquellos retornos anticipados de conformidad con las condiciones actuales de mercado y/o podría hacer inversiones con mayor riesgo para alcanzar dichos retornos anticipados. El Comité Técnico se ajustará a las políticas convenidas pudiendo no revisar o aprobar cada inversión propuesta por el equipo de directivos.

- **El desempeño histórico del equipo de directivos puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de los CBFIs.**

  El desempeño pasado del equipo de directivos no pretende ser indicativo, garantía o predicción de retornos que se logren en el futuro. Esto es especialmente cierto dado que la Fibra opera como un fideicomiso en términos de las disposiciones legales Mexicanas, con los CBFIs inscritos en el RNV y se necesita cumplir con ciertos requisitos regulatorios relacionados con fideicomisos con valores inscritos en el RNV, así como requisitos aplicables a Fibras en términos de la LISR, los cuales son muy técnicos y complejos. Consecuentemente, no se puede asegurar que el equipo de directivos replique su desempeño histórico y en sus otros proyectos anteriores. Los retornos de inversión podrían ser sustancialmente menores que los retornos alcanzados por ellos y en otros proyectos anteriores.

- **El Administrador no podrá ser removido por tratarse de una sociedad que es propiedad de Fibra Inn, sin embargo, los miembros del Comité Técnico podrían renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.**

  El Administrador es una sociedad 99.99% propiedad de Fibra Inn por lo que el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, es el órgano facultado para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. Por lo anterior, si bien nuestro Contrato de Fideicomiso no prevé una facultad expresa de la Asamblea de Tenedores para determinar la remoción del Administrador, los Tenedores a través de la designación de la mayoría los miembros del Comité Técnico podrán ejercer la facultad para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

- **Aunque el Administrador cuenta con contrato colectivo de trabajo, no hay adhesión a un sindicato por lo que es vulnerable a un conflicto.**

  El Administrador cuenta con contrato colectivo de trabajo, y como la totalidad de los trabajadores no tienen posiciones sindicalizadas, no se tiene adhesión a un sindicato; sin embargo, un conflicto con los trabajadores podría afectar la prestación de los Servicios de Administración.

Riesgos relacionados con México

- **Las condiciones económicas, políticas, sociales y sanitarias pueden afectar adversamente el negocio.**

Fibra Inn está organizada en México y todos los activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, la Fibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas, sociales y sanitarias en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

-influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
-fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
-altos niveles de inflación;
-cambios en los valores de la moneda;
-control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
-altas tasas de interés domésticas;
-control de salarios y de precios;
-cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
-imposición de barreras comerciales;
-cambios inesperados en la reglamentación;
-pandemias o emergencias sanitarias y
-inestabilidad política, social y económica general.

No se puede garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político, sanitario o social mexicano, sobre el cual no hay control alguno, no tendrá un efecto material adverso en el negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

- **El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y la condición financiera.**

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Fibra Inn en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha

efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, la administración, las operaciones y el régimen impositivo. No se puede garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, particularmente en México, está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de los CBFIs.

- **Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones.**

Los resultados de las operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, el negocio, posición financiera y resultados de operaciones pueden ser afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no se tiene ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No se puede asumir que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en el negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas las propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los inquilinos respecto a las propiedades. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos es fijo, en el caso de que Fibra Inn fuera incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, los márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

- **Las fluctuaciones en el valor del Peso respecto del dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, podrían tener un efecto adverso en la posición financiera y resultados de operación.**

Dado que sustancialmente todos los ingresos son y continuarán estando denominados en Pesos y una porción de la deuda podría estar denominada en Dólares, moneda del curso legal en los Estados Unidos

de América, si el valor del Peso disminuye respecto del Dólar, los costos de financiamiento podrían incrementar. Adicionalmente, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar, en términos Peso, el monto de los pasivos denominados en moneda extranjera, podría afectar negativamente los resultados de operación.
El Banco de México podría, de tiempo en tiempo, participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Federal también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proveer liquidez al mercado de divisa, tal como usar contratos de derivados no cotizados en bolsa y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, el Peso es actualmente sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar y podría ser sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar de manera adversa la capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también podría afectar de manera adversa el desempeño de la inversión en dichos activos. Dado que los activos podrían ser adquiridos en Pesos y los ingresos podrían ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos cuantificados en Dólares podría ser favorablemente o desfavorablemente afectados por los cambios en los tipos de cambio, por los costos de conversión y por la regulación para el control de divisas. Consecuentemente, el monto de las distribuciones efectuadas, así como el valor de las de inversiones denominadas en Dólares, serán afectadas de manera adversa por la reducción en el valor del Peso con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso podría también resultar en la alteración de los mercados internacionales de divisas. Esto podría limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y otras monedas, por ejemplo, para efectos de efectuar pagos de capital e intereses de los valores y de cualquier pasivo denominado en Dólares que se deba cubrir en el futuro, y se podría tener un efecto adverso en la posición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo en periodos futuros, a manera de ejemplo, por incrementar, en términos Peso, el monto de los pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de interés moratorio entre los acreditantes. En tanto el Gobierno Federal actualmente no restrinja y, por muchos años no lo hecho, el derecho o la capacidad de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o para transferir otras monedas fuera de México, el Gobierno Federal podría instituir políticas restrictivas de control de divisas en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de divisas adoptada por el Gobierno Federal en la economía de México no puede ser predicha.

- **La depreciación del tipo de cambio y las medidas gubernamentales para el control de la inflación en México, puede tener un efecto adverso en las inversiones.**

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, Fibra Inn podría ser incapaz de ajustar los precios, costos y gastos a los huéspedes para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de tarifa comúnmente están vinculados al dólar. Pero los ingresos están denominados en Pesos. En consecuencia, los ajustes en la tarifa basados en el tipo de cambio pueden tener un impacto o beneficio directo sobre los ingresos.

- **Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en las operaciones.**

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y, en consecuencia, las operaciones. Un cambio de gobierno en México; cualesquiera cambios en la política monetaria y fiscal podrían repercutir negativamente en la inflación, tasas de interés y tipo de cambio. Asimismo, los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo que pudieren suscitarse durante la administración y legislatura podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre las condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

- **Los resultados de cualquier proceso electoral en México pueden tener un efecto adverso en las operaciones.**

Los resultados de cualquier proceso electoral en México pueden afectar significativamente la política económica de México y, en consecuencia, las operaciones. El ambiente post-electoral crea incertidumbre por la indefinición de políticas y la postergación de la toma de decisiones en los diferentes ámbitos de gobierno. La expectativa que se pueda crear de un presidente electo y del proyecto de programa de gobierno pudiera repercutir negativamente en los indicadores macroeconómicos e impactar el ambiente de negocios en el que las propiedades de Fibra Inn realizan sus actividades comerciales. Fibra Inn no puede garantizar el desempeño de su operación para compensar sus efectos negativos.

- **Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de los CBFIs y los resultados de operaciones.**

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México estarán altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos, relacionados con el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá , o T-MEC, y el aumento de la actividad económica entre los tres países. Con la inestabilidad de la tasa de interés y sus incrementos graduales, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicanos se han visto impactados sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación de dicho tratado u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación.

- **Altas tasas de interés en México podrían incrementar los costos financieros**

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. Este incremento de tasa de interés ha obligado al inversionista a migrar a instrumentos de deuda que pagan cupón con un interés más alto que los dividendos que pagan las acciones sobre mercado de renta variable de capital. Las Fibras se han visto impactadas debido a este aumento de las tasas de interés y posible que el efecto oferta y demanda sobre los certificados impacte negativamente en el precio de los valores de Fibra Inn ante un ambiente incierto y volátil de tasas de interés.

- **Fibra Inn está sujeta a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.**

Fibra Inn está sujeta a obligaciones de revelación, con respecto a los CBFIs que están listados en la BMV o en algún mercado exterior. Los estándares de revelación impuestos por la BMV podrían ser diferentes a aquellos impuestos por las bolsas de valores en otros países o regiones como Estados Unidos de América. Como resultado de lo anterior, el nivel de información que está disponible podría no corresponder con lo que los inversionistas no mexicanos están acostumbrados. Adicionalmente, los estándares de contabilidad y los requisitos de revelación en México difieren de aquellos en los Estados Unidos de América. En particular, los estados financieros son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS” por sus siglas en inglés). Los rubros de los estados financieros de una compañía preparados de conformidad con las IFRS podrían no reflejar su situación financiera o los resultados de operación del modo en que hubieran sido reflejadas si dichos estados financieros hubieran sido preparados de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América o en otras jurisdicciones.

- **México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.**

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y a otros. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas

pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en los que se operan los hoteles y, por lo tanto, sobre la condición financiera y resultados de operación.

- **Las condiciones sanitarias adversas en México y en el mundo, como es el caso de una pandemia, pueden impactar negativamente la estabilidad y el crecimiento de los ingresos ante un entorno de afectación económica por una emergencia sanitaria, lo que llevaría a un deterioro de la demanda de cuartos, posiblemente a la afectación en la posición financiera y resultados de operaciones.**

La estrategia de negocio depende de lograr un crecimiento en los ingresos previstos en la demanda de Cuartos futura. Consecuentemente, cualquier situación de contagio ante una enfermedad fuera de control de las autoridades sanitarias y/o epidemiológicas, llevaría a tomar precauciones de distanciamiento social tanto para huéspedes como para empleados; forzando a Fibra Inn al cierre de la operación en sus propiedades, por lo que no podría garantizar los ingresos necesarios para la adecuada administración de su portafolio de hoteles; lo cual complicaría el resultado de sus operaciones y de su posición financiera.

- **El cambio adverso en los precios de los commodities en México y en el mundo podrían impactar negativamente los ingresos de Fibra Inn ante un cambio en el entorno de negocio de nuestros clientes, los cuales podrían llevar a un deterioro de la demanda de cuartos.**

Un entorno de volatilidad, incertidumbre y fluctuación de precio de los commodities en el mercado internacional, como el tipo de cambio, productos básicos como el petróleo o insumos para la industria podría afectar la forma en como nuestros clientes hacen negocio y modificar la demanda de cuartos a grupos corporativos a los que Fibra Inn provee de alojamiento temporal; por lo que la Compañía no podría garantizar los ingresos necesarios para una adecuada administración y resultado de operación.

Riesgos Fiscales

- **Ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento.**

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles o de los ingresos provenientes del hospedaje, como podrían ser los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, se podría perder la calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Si Fibra Inn fuera incapaz de mantener la calificación como Fibra, entre otras cosas se podrá requerir cambiar la manera en que se realizan las operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operación y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

- **Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.**

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la Fibra.

En general, las legislaciones fiscales locales correspondientes estipulan que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento en que se aportaron al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes perdieron en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles que se aportaron y sobre los cuales se mantuvo el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Inn, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenaron los CBFIs recibidos por la contribución de los Activos Aportados, Fibra Inn está obligada a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto se calculó proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habría perdido el derecho de reversión en su proporción.

- **Devolución del Impuesto al Valor Agregado**.

Como resultado de la adquisición de los Bienes Inmuebles se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual fue trasladado y enterado al fisco federal.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario cuenta con la posibilidad de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación de los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

- **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

No puede asegurarse que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a dicho Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

- **Modificaciones al Régimen Fiscal del Fideicomiso.**

Aun cuando el Fideicomiso actuara sólo como un conducto de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirían los recursos derivados de dichos valores y dicho Fideicomiso no estuviera recibiendo ganancias derivadas de dichas actividades, las autoridades mexicanas podrían tener una opinión diferente en relación con la naturaleza fiscal que guarda el Fideicomiso, debido a que dichas autoridades podrían considerar que cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario, definiría la naturaleza del Fideicomiso y, como resultado, llevar a cabo cualquier acto comercial a través del mismo lo podría definir como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales.

- **Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores**

Ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

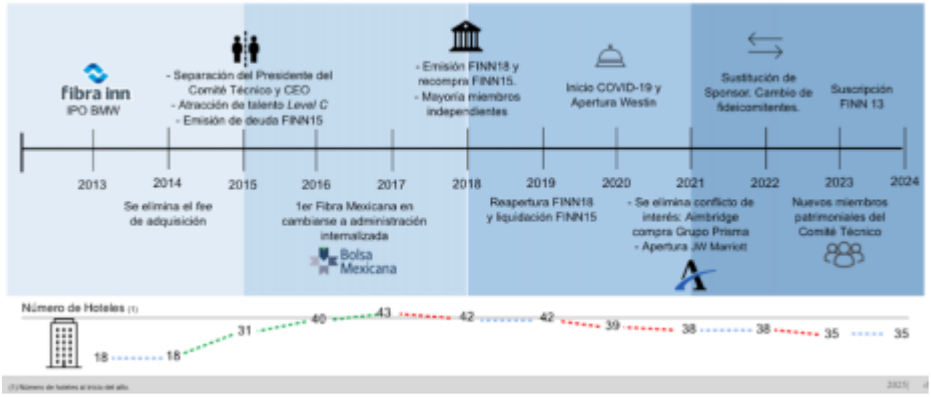
EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

RELACIONES SIGNIFICATIVAS DEL FIDEICOMISO:

Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fiduaciario: CIBanco, S.A., como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, DB/1616
Representante Masari, S.A., Institución de Banca Múltiple
Operador Hotelero: Aimbridge Hospitality

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a)Historia y Desarrollo de Fibra Inn



b)Descripción del Negocio Hotelero

i)Actividad Principal del Fideicomiso

Los hoteles están localizados en 13 estados de la República y nuestra relación con los franquiciadores nos proporciona ventajas competitivas:

- Hoteles ubicados en ciudades de alto crecimiento económico.
- Sólidas relaciones de negocio con las marcas internacionales que maneja.
- Opciones atractivas para los viajeros de negocio y Programas de Lealtad lideres en el mercado.
- Plataforma tecnológica respaldada por un sistema de reservaciones de clase mundial y de servicio al cliente.

Fibra Inn ha sido creado para adquirir, desarrollar y rentar un grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero, con marcas preponderantemente internacionales. Los hoteles propiedad de Fibra Inn se ubican en los segmentos:

- Servicios Completos son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más los servicios de alimentos y bebidas, en restaurantes del hotel, salones de eventos y banquetes.

- Servicios Selectos son aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

- Servicios Limitados son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento limitado es conocido como “budget”.

- Servicios de Estancia Prolongada son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos, pero con alojamiento de más de cinco días de estancia y con Cuartos equipados equivalentes a un departamento.

- Servicios de Lujo son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Completos pero con tarifa Premium dolarizada operando con una marca de lujo con reconocimiento internacional y que además maneja servicio de banquetes Premium.

Al 31 de marzo del 2025, Fibra Inn cuenta con un Portafolio de 35 propiedades con 6,048 cuartos, los cuales se dividen de la siguiente manera:

Operación Hotelera

Operación Hotelera				
	Hoteles	*Cuartos*	*% Total de Cuartos*	*% Total de NOI*
Por Segmento				
Servicio Limitado	4	536	9.5%	5.9%
Servicio Selecto	17	2,862	50.6%	44.6%
Servicio Completo	13	2,139	37.8%	47.9%
Estancia Prolongada	1	117	2.1%	1.6%
Total	**35**	**5,654**	**100.0%**	**100.0%**
Por Región				
Norte	9	1,295	22.9%	17.6%
Noreste	13	2,377	42.0%	69.4%
Centro y Sur	10	1,499	26.5%	6.8%
Oeste	3	483	8.5%	6.2%
Total	**35**	**5,654**	**100.0%**	**100.0%**
Por Operador				
Aimbridge LATAM	34	5,537	97.9%	98.9%
Grupo Presidente	1	117	2.1%	1.1%
Total	**35**	**5,654**	**100.0%**	**100.0%**

Al 31 de marzo del 2025, las propiedades del Portafolio operan bajo 13 diferentes marcas, de las cuáles 11 son internacionales y 2 nacionales. Las marcas son las siguientes:

- Holiday Inn
- Holiday Inn Express
- Crowne Plaza
- Staybridge Suites
- Hampton Inn By Hilton
- Marriott
- Courtyard by Marriot
- AC Hotels by Marriot
- JW Marriott
- Westin
- Microtel Inn & Suites by Wyndham Garden
- Hotel Casa Grande

- Ex-Hacienda San Xavier

ii)Canales de distribución

No aplica

iii)Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha, Fibra Inn opera su portafolio de hoteles bajo marcas y licencias propiedad de compañías hoteleras con reconocimiento internacional:

Cadena Hotelera	***Marca***
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn® Crowne Plaza® Staybridge Suites®
Marriott International, Inc.	Marriott® Courtyard by Marriott® AC Hotel by Marriott® The Westin JW Marriott
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden Microtel Inn & Suites by Wyndham®
Marcas Locales	Casa Grande®.

	Ex-hacienda San Xavier®

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia que se solicita a compañías hoteleras con reconocimiento internacional, nacional o extranjeras. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada cadena hotelera para la celebración de un contrato de franquicia se apega estrictamente al procedimiento que marca la ley de la Propiedad Industrial.

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

- Contrato de Fideicomiso
- Contrato de Administración
- Contrato de Gestión Hotelera
- Contratos de arrendamiento y subarrendamiento de espacios distintos al hospedaje
- Contratos de Franquicia
- Contratos de Seguros

Para más información detallada sobre los contratos antes mencionados, referirse al capítulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL, donde se menciona la duración de cada uno de ellos y se explica el porqué son importantes para el desarrollo de la Fibra.

iv)Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante de más del 10% del total de los ingresos consolidados de Fibra Inn, en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida de la siguiente manera:

a. *Segmento corporativo o de negocios*. Lo integran los huéspedes que trabajan en grandes empresas, con estancias frecuentes, tarifa preferencial y que generalmente cubren su estancia a crédito.

b. *Segmento grupal*. Son grupos de huéspedes que se hospedan en el hotel durante uno o varios días, con motivo de una reunión de trabajo, evento, convención o curso, entre otros.

c. *Segmento de placer*. Estancias individuales, de parejas o familias, entre otros, que visitan el hotel en viajes de placer.

d. *Aerolíneas*: Son miembros de tripulación (huéspedes muy frecuentes), o viajeros ocasionales que adquieren un paquete que incluye hospedaje**.**

La segmentación de los clientes se realiza según la metodología interna para definir los objetivos y evaluar el desempeño de la fuerza comercial.

v)Ley Aplicable y Situación Tributaria

Este resumen presenta las principales consideraciones fiscales aplicables a Fibra Inn y a sus inversionistas. Se sugiere a los posibles inversionistas consultar a sus asesores fiscales para evaluar las consecuencias específicas de invertir en los CBFIs emitidos por Fibra Inn. El resumen se basa en la legislación fiscal vigente, la cual puede estar sujeta a cambios futuros.

Régimen Fiscal de Fibra Inn

Fibra Inn tributa bajo el régimen de FIBRAS conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. Las FIBRAS deben distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal anual para mantener su régimen fiscal. La Fibra no realiza pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal, y las distribuciones se efectúan trimestralmente siempre que existan fondos suficientes. En caso de que se distribuyan montos superiores al resultado fiscal, el excedente se considera un reembolso de capital.

Régimen Fiscal de los Tenedores de CBFIs

Los tenedores de los CBFIs deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la Fibra. Las distribuciones de resultados fiscales están sujetas a una retención de ISR del 30%, salvo ciertas excepciones (e.g. fondos de pensiones). La venta de los CBFIs en mercados reconocidos puede estar exenta del pago de ISR para personas físicas, mientras que las personas morales deben pagar impuestos sobre las ganancias de dicha enajenación.

Modificaciones al Régimen Fiscal

Fibra Inn no puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS no cambiará en el futuro, lo cual podría afectar el rendimiento neto de los CBFIs para sus tenedores.

vi)Recursos Humanos

El 26 de octubre el Fideicomiso realizó ajustes importantes en su estructura operativa, modificando 33 contratos de gestión hotelera con uno de nuestros operadores actuales. Esto se debió a la transferencia de responsabilidad laboral hacia Servicios Hoteleros FINN, S.C., una subsidiaria de Fibra Inn, con el fin de asegurar la continuidad en los servicios prestados en nuestros hoteles. Esta transición se llevó a cabo con la aprobación del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, y el Comité Técnico del Fideicomiso.

El 1 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor” - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles , como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas.

Por su parte, los gestores hoteleros cuentan a su vez con personal propio para llevar a cabo los servicios de asesoría en gestión hotelera contratados por el Fideicomiso.

Empleados

	31 de diciembre de,			
	1T25	**2024**	**2023**	**2022**
Fideicomiso DB/1616:				
Administradora de Activos Fibra Inn SC	52	49	44	47
Servicios Hoteleros FINN	1, 240	1,242	-	-
Tregnor S.A.P.I de C.V.	444	-	-	-

Se presenta en los estados financieros de Fibra Inn, un pasivo a largo plazo por beneficios a los empleados. Asimismo, en los estados financieros de Fibra Inn están registrados los beneficios de ejecutivos de nivel 1 y 2 toda vez que se les otorga CBFIs como parte de su compensación. Para mayor información consultar nota respectiva de los Estados Financieros Consolidados incluidos en el capítulo [432000-NBIS3] *Anexos* en el Reporte Anual formato XBRL.

vii)Desempeño Ambiental (No Aplica)

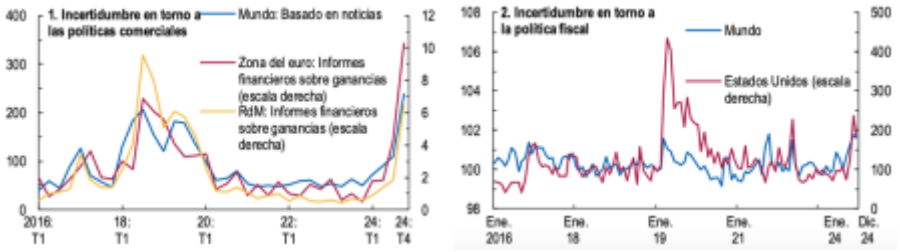
viii)Información de Mercado

a. Panorama de la Economía Mundial

Al finalizar 2024, la economía global mostró un crecimiento moderado, con un incremento del PIB mundial cercano al 3.2%. Para 2025 y 2026, el FMI proyecta que el crecimiento mundial se mantenga estable, pero lento. El pronóstico es de 3.3%, por debajo del promedio histórico que es de 3.7%, reflejando la persistencia de políticas monetarias restrictivas, la incertidumbre política global y la volatilidad comercial.

Estados Unidos destaca con un crecimiento proyectado de 2.7% en 2025, mientras que la zona euro muestra una recuperación gradual con un crecimiento estimado de 1.0%, afectada por la debilidad manufacturera y tensiones geopolíticas. En América Latina y el Caribe, el crecimiento será moderado, con una expectativa de 2.5% para 2025. Para México, el FMI estima un crecimiento de 1.4% en 2025, en línea con un entorno económico externo incierto.

La escena internacional se ve además marcada por la llegada de nuevos gobiernos en Estados Unidos y en varios países de América Latina, lo que añade incertidumbre a las políticas económicas y podría generar cambios significativos en las estrategias fiscales y de inversión. Por su parte, a pesar de que en algunos mercados se han observado señales de moderación inflacionaria, persisten presiones inflacionarias derivadas de la volatilidad en los precios de las materias primas y de tensiones geopolíticas continuas.



En términos inflacionarios, se prevé una disminución a nivel global, alcanzando 4.2% en 2025 y 3.5% en 2026, con mayor convergencia en economías avanzadas. Sin embargo, persisten focos de inflación elevada en algunas economías emergentes, en un entorno donde las tasas de política monetaria seguirán ajustándose gradualmente.

A pesar de este panorama, sectores clave como las energías renovables, transformación digital y tecnologías limpias siguen ofreciendo oportunidades relevantes de inversión, apoyados por tendencias estructurales de sostenibilidad e innovación.

Proyecciones de crecimiento de Perspectivas de la economía mundial

(PIB real, variación porcentual anual)	2023	PROYECCIONES 2024	2025
Producto mundial	3,3	3,2	3,2
Economías avanzadas	1,7	1,8	1,8
Estados Unidos	2,9	2,8	2,2
Zona del euro	0,4	0,8	1,2
Alemania	-0,3	0,0	0,8
Francia	1,1	1,1	1,1
Italia	0,7	0,7	0,8
España	2,7	2,9	2,1
Japón	1,7	0,3	1,1
Reino Unido	0,3	1,1	1,5
Canadá	1,2	1,3	2,4
Otras economías avanzadas	1,8	2,1	2,2
Economías emergentes y en desarrollo	4,4	4,2	4,2
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	5,7	5,3	5,0
China	5,2	4,8	4,5
India	8,2	7,0	6,5
Economías emergentes y en desarrollo de Europa	3,3	3,2	2,2
Rusia	3,6	3,6	1,3
América Latina y el Caribe	2,2	2,1	2,5
Brasil	2,9	3,0	2,2
México	3,2	1,5	1,3
Oriente Medio y Asia Central	2,1	2,4	3,9
Arabia Saudita	-0,8	1,5	4,6
África subsahariana	3,6	3,6	4,2
Nigeria	2,9	2,9	3,2
Sudáfrica	0,7	1,1	1,5
Partidas informativas			
Economías emergentes y de ingreso mediano	4,4	4,2	4,2
Países en desarrollo de ingreso bajo	4,1	4,0	4,7

Fuente: FMI, Perspectivas de la economía mundial, octubre de 2024.

Nota: En el caso de India, los datos y pronósticos se presentan en base al ejercicio fiscal; el ejercicio fiscal 2023/24 (que comienza en abril de 2023) se muestra en la columna de 2023. Las proyecciones de crecimiento para India son 7.3% en 2024 y 6.5% en 2025 en base al año calendario.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL IMF.org

b. La Economía en México

Durante 2024, la economía mexicana mostró una evolución moderada en comparación con el año anterior. El Producto Interno Bruto (PIB) experimentó un crecimiento de 1.2% respecto al 2023, por debajo de la estimación oportuna, y muy por debajo del 3.3% observado en 2023 vs 2022, reflejando un contexto de recuperación cautelosa en medio de desafíos tanto internos como externos.

La inflación en México continuó una tendencia a la baja durante 2024, registrando 4.21% al cierre del 2024, 9.7% por debajo del 4.66% registrado al cierre del 2023, lo cual es resultado de las políticas monetarias y fiscales implementadas para estabilizar los precios. No obstante, aún se mantienen presiones inflacionarias derivadas de factores como la volatilidad en los precios internacionales de algunas materias primas y desafíos en la oferta y demanda interna.

Durante 2024, el peso mexicano mostró una depreciación significativa, cerrando el año en 20.79 pesos por dólar, afectado por factores políticos internos y externos, incluyendo las elecciones en México y Estados Unidos. En cuanto a inversión extranjera, México En 2024, México registró una inversión extranjera directa de 3,169 millones de dólares, la cifra más baja en tres décadas y una disminución del 39% en comparación con 2023. Esta caída se atribuye a la incertidumbre generada por posibles aranceles del 25% por parte de Estados Unidos, afectando la confianza de los inversionistas y la actividad industrial, especialmente en el sector manufacturero y de construcción.

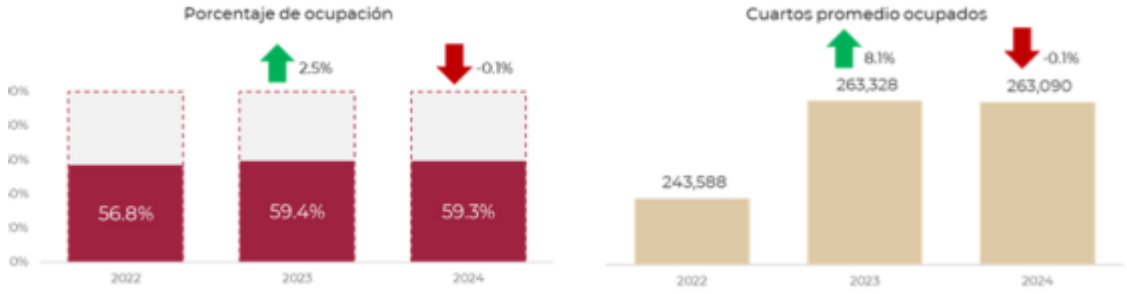
c. Turismo en México

Uno de los impulsores fundamentales para el fortalecimiento del turismo en México es la industria hotelera, cuyo crecimiento depende del flujo de turistas a los distintos destinos, las inversiones que el Gobierno Federal impulsa en materia de infraestructura, y de la participación del sector privado para el desarrollo del turismo nacional e internacional.

De acuerdo con CICOTUR[1], el sector turístico creció durante los primeros nueve meses de 2024 a un ritmo superior que la economía nacional, alcanzando un crecimiento de 1.67% del PIB turístico anual. De acuerdo con su TURISTOMETRÍA, de enero a diciembre de 2024, ingresaron 45,039

millones de turistas internacionales a México, 7.36% más en relación con el 2023. El ingreso de divisas por concepto de gasto total de visitantes internacionales ascendió a 32,956.3 millones de dólares, un aumento de 7.37% vs el 2023. El gasto promedio de los visitantes internacionales fue de 381.4 dólares, una disminución del 7.0% respecto al 2023.

Durante el periodo enero-diciembre de 2024, la llegada de turistas nacionales a cuartos de hotel alcanzó los 62.9 millones de turistas (73.1% del total); mientras que 23.2 millones fueron turistas internacionales (26.9% del total). El porcentaje de ocupación hotelera en la agrupación de 70 centros turísticos, durante el periodo enero-diciembre de 2024, fue de 59.3%, nivel inferior en (+) 0.1 puntos porcentuales respecto al observado en el mismo periodo de 2-23.[2]



Durante el 2024, se registró un total de 119 millones 464 mil pasajeros vía aérea, un incremento de 0.9% vs 2023. La llegada de 22 millones 299 mil turistas extranjeros vía aérea a México según su nacionalidad, un incremento de 2.0%, comparado con el 2023. Los principales países en llegadas de turistas extranjeros vía aérea a México, fueron de Estados Unidos, Canadá y Colombia con 17 millones 403 mil turistas en conjunto. La llegada de pasajeros en vuelos nacionales fue de 61 millones 547 mil pasajeros, una disminución de 3.3% vs el 2023.

d. La industria de las Fibras en México

En 2024, los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs) en México consolidaron su papel como actores fundamentales en el mercado inmobiliario y financiero del país. Según la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias (AMEFIBRA), estas entidades cerraron el año con un crecimiento promedio del 15%, reflejando su robustez y capacidad de adaptación a las dinámicas económicas.

Durante 2024, el índice S&P/BMV FIBRAS, que mide el desempeño de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs) en México, registró una disminución del 15.5% en comparación con el año anterior, este resultado contrasta con el rendimiento positivo observado en 2023, cuando el índice obtuvo una ganancia del 22.26%. La caída en 2024 refleja un año desafiante para el sector inmobiliario, influenciado por factores como las políticas comerciales entre México y Estados Unidos y la dinámica del *nearshoring*.

En términos de impacto económico, las FIBRAs representaron aproximadamente el 4.5% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional, evidenciando su relevancia en la economía mexicana y su potencial de crecimiento futuro.

Para el 2025, se anticipa un crecimiento en la inversión inmobiliaria impulsado por la tendencia del *nearshoring*, que ha incrementado la demanda de espacios industriales y logísticos. Según la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias (AMEFIBRA), se proyecta una inversión de aproximadamente 652,000 millones de pesos en diversos sectores, incluyendo la construcción de viviendas, hoteles, oficinas, naves industriales y centros comerciales, representando un crecimiento aproximado del 15% respecto al año anterior.

Sin embargo, la industria también enfrenta retos derivados de factores económicos y políticos. Las tensiones comerciales entre México y Estados Unidos, especialmente en relación con la imposición de aranceles, podrían afectar la dinámica del sector inmobiliario.

Perspectivas para la Economía en México[3]

Para 2025, la OCDE proyecta que la economía mexicana mantendrá un crecimiento moderado de 2.0%. Este desempeño estará impulsado por la resiliencia del consumo privado, apoyado en un mercado laboral sólido y el incremento sostenido de los ingresos reales. La inversión privada continuará beneficiándose del proceso de relocalización de manufactura hacia México, mientras que las exportaciones recuperarán dinamismo gracias a la estrecha integración con las cadenas de valor globales.

En el ámbito inflacionario, se prevé que tanto la inflación general como la subyacente sigan disminuyendo gradualmente, alcanzando el objetivo de 3.0% hacia el tercer trimestre del año. El Banco de México mantendría una política monetaria restrictiva, con recortes graduales en la tasa de interés, proyectándose en 7.5% al cierre del año, siempre en función del comportamiento de la inflación.

Por otro lado, el déficit fiscal se reducirá a 2.5% del PIB en 2025, tras la finalización de proyectos prioritarios, mientras que la deuda pública neta se mantendría estable en torno al 50% del PIB. La OCDE destaca que, para fortalecer la competitividad y aprovechar plenamente las oportunidades del nearshoring, será clave impulsar la inversión privada en sectores estratégicos, así como mejorar la eficiencia del gasto público y avanzar en reformas que promuevan la productividad y sostenibilidad.

ix)Estructura de Administración

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn tiene las siguientes subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 28.93%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo; y
- Servicios Hoteleros FINN, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital (99.99% por parte de AAFI y el 0.01% el Fideicomiso DB/1616).

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

El 1 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor, (Accionistas - Jaime Cohen Bistre y Miguel Aliaga Gargollo). Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad, En este sentido, Tregnor representa un agente de facto, por lo cual, a partir de la firma de este acuerdo, los estados financieros quedarán sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor se toman en favor de los intereses del Fideicomiso DB/1616.

El Comité Técnico del Fideicomiso puede tener hasta 21 miembros propietarios y sus suplentes, designados por al menos un año en Asamblea de Tenedores. Los tenedores con al menos 10% de los CBFIs tienen derecho a nombrar un miembro y su suplente, salvo renuncia expresa a este derecho. Según el convenio de 2018, el Fideicomiso de Fundadores puede designar dos miembros no independientes y sus suplentes, mientras que el director general del Administrador y su suplente, el director de administración y finanzas, también deben formar parte del Comité. La mayoría del Comité debe estar integrada por miembros independientes seleccionados por su experiencia, capacidad y ausencia de conflictos de interés, evaluados en Asamblea.

El Fideicomiso cuenta con una estructura de cuentas y fondos para su correcta administración, funcionamiento y operación como se describe a continuación:

- ***Cuenta Concentradora***. En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión inicial y cualquier emisión subsecuente.

- ***Fondo de Gastos de Emisión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.
- ***Fondo de Impuestos por Inversión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario.
- ***Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- ***Cuenta General***. En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- ***Fondo de Gastos de Mantenimiento***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.
- ***Fondo de CAPEX***. Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente de la Fibra y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que se indique y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.
- ***Fondo de Servicio la Deuda***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o la Fibra.
- ***Cuenta de Distribuciones de Efectivo***. En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los rembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- ***Cuentas Adicionales***. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

x)Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso DB/1616 está involucrado en dos procesos legales para la devolución del IVA.

a. Fideicomiso CIB/3096

El 15 de enero del 2021 el Fideicomiso CIB/3096, quien es propietario del hotel Westin Monterrey Valle y en donde Fibra Inn tiene participación del 50%, fue notificado de la negativa por parte de la autoridad fiscal y resolvió rechazar las solicitudes de devolución de IVA de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2018, así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019, al considerar medularmente: (i) que no se demostró la materialidad de las operaciones que detonaron los saldos a favor; y (ii) que ciertos comprobantes fiscales no cumplen con los requisitos que prevé el Código Fiscal de la Federación.

En razón de lo anterior, el Fideicomiso CIB/3096 contrató los servicios de Mancera, S.C. (EY) con la posibilidad de asistir con la preparación, interposición y seguimiento de los medios de defensa aplicables para combatir la ilegalidad de la resolución. Esto, con la finalidad de buscar una sentencia definitiva en la que una autoridad judicial reconozca el derecho subjetivo que le asiste a la empresa para recuperar sus saldos a favor de IVA y le ordene a la autoridad fiscal que autorice su devolución y pago.

Por tanto se buscará agotar el recurso de revocación, el cual se encuentra bajo análisis y estudio para la emisión de una resolución y exhibir evidencia adicional que acredite dicho extremo antes de acudir al juicio de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

Lo anterior, en adición a los argumentos legales que se harían valer, para demostrar que son infundados los razonamientos formulados por la autoridad fiscal para negar las solicitudes de devolución por ausencia de materialidad y, en su caso, que existió una indebida valoración de la documentación exhibida por el cliente durante el trámite de las solicitudes de devolución de IVA y su revisión.

El 12 de diciembre de 2023, el Fideicomiso CIB/3096 interpuso un recurso de revocación en contra de la resolución notificada en fecha 27 de octubre de 2023, donde se resolvió negativa de la devolución de IVA correspondientes a los meses de mayo y junio de 2020 por un importe total de $7,551,566.

En razón de lo anterior, el 14 de junio de 2024, se interpuso una demanda de nulidad en contra de la resolucion antes señalada; la cual fue admitida a trámite por la Tercera Sala Regional del Noreste del Tribunal Federal de Justicia Administrativa con sede en el Estado de Nuevo León.

Si bien, tanto la Compañía como el asesor considerán que existen importantes fundamentos para lograr recuperar los saldos a favor de IVA, a la fecha de presentación de este Reporte Anual no es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito por el monto total. Al 31 de diciembre de 2024, el monto total de trámite de devolución corresponde a la adquisición del Westin Monterrey Valle por Ps. 115 millones, del cual Ps. 104.1 millones está en litigio en recurso de revocación, PS 7.5 millones en juicio de nulidad y el restante Ps 3.4 millones están en proceso de acreditamiento.

b. Fideicomiso CIB/3097

El 22 de marzo de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 quien es propietario del hotel JW Monterrey Valle y en donde Fibra Inn tiene participación del 50%,, fue notificado de la negativa por parte de la autoridad fiscal y resolvió rechazar las solicitudes de devolución de IVA, al considerar medularmente: (i) que no se demostró la materialidad de las operaciones que detonaron los saldos a favor; y (ii) que ciertos comprobantes fiscales no cumplen con los requisitos que prevé el Código Fiscal de la Federación.

En razón de lo anterior, el Fideicomiso CIB/3097 contrató los servicios de Mancera, S.C. (EY) con la posibilidad de asistir con la preparación, interposición y seguimiento de los medios de defensa aplicables para combatir la ilegalidad de la resolución. Esto, con la finalidad de buscar una sentencia definitiva en la que una autoridad judicial reconozca el derecho subjetivo que le asiste a la empresa para recuperar sus saldos a favor de IVA y le ordene a la autoridad fiscal que autorice su devolución y pago.

El 10 de mayo de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 interpuso un recurso de revocación en contra de la resolución, mediante el cual la autoridad fiscal resolvió negar la devolución de IVA, correspondiente al mes de septiembre de 2018 por un importe total de PS $8.8 millones.

Por tanto se buscará agotar el recurso de revocación, el cual se encuentra bajo análisis y estudio para la emisión de una resolución y exhibir evidencia adicional que acredite dicho extremo antes de acudir al juicio de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

Si bien, tanto la Compañía como el asesor considerán que existen importantes fundamentos para lograr recuperar el saldo a favor de IVA, a la fecha de presentación de este Reporte Anual no es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito por el monto total.

xi)Derechos que confieren los CBFIs

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso para recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizarlas. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Activos a sus Tenedores.

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

Los Tenedores tienen derecho a recibir Distribuciones aprobadas por el Comité Técnico, quien instruye al Fiduciario para su entrega. Las Distribuciones deben ser al menos el 95% del Resultado Fiscal, salvo aprobación de la Asamblea de Tenedores para montos menores. Las entregas de efectivo, realizadas trimestralmente si hay recursos disponibles, son proporcionales a la tenencia de CBFIs. Para efectuarlas, el Comité Técnico debe aprobar los estados financieros y el monto, con opinión del Comité de Auditoría, y el Administrador debe instruir al Fiduciario según lo aprobado.

Derecho a Recibir liquidación en caso de Extinción del Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de extinción del Fideicomiso, se garantizará un proceso de liquidación que maximice el valor para los Tenedores. El Comité Técnico designará un Liquidador con experiencia en liquidaciones financieras en México, quien asumirá las facultades del Administrador y salvaguardará los derechos de los Tenedores. Este realizará todos los trámites necesarios, incluyendo la cancelación de registros de los CBFIs, y distribuirá el remanente proporcionalmente entre los Tenedores, tras pagar las obligaciones pendientes.

El Liquidador convocará un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios para recibir estrategias de liquidación y presentará al menos dos propuestas al Comité Técnico, quien seleccionará la mejor opción para maximizar el valor del Patrimonio. El Liquidador y el asesor seleccionado ejecutarán la estrategia, bajo supervisión del Comité Técnico y el Representante Común. Al finalizar, el Fiduciario liquidará el Patrimonio y distribuirá el producto entre los Tenedores.

Derecho de Contar con Representante Común

Los Tenedores tienen derecho a un Representante Común, designado para actuar en conjunto conforme a la LGTOC, el Fideicomiso y la Legislación Aplicable. Actualmente, Masari, Casa de Bolsa, ocupa este cargo. Sus funciones incluyen verificar la constitución del Fideicomiso, salvaguardar los derechos de los Tenedores, notificar incumplimientos, convocar Asambleas, y supervisar la administración del Patrimonio del Fideicomiso. El Representante puede solicitar información necesaria para sus labores y contratar terceros especializados si se requiere. Sus actos son vinculantes para los Tenedores, y puede ser removido en Asamblea, siempre y cuando un sustituto haya sido nombrado. Además, no está obligado a asumir costos personales en el cumplimiento de sus funciones.

xii)Distribuciones

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente. La LISR, requiere que una Fibra distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le deben restar las pérdidas de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se lleva a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en los cuales dichas Distribuciones están basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requiere la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico determina la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pagan a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

De conformidad con el Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por el Comité Técnico, el cual puede considerar, entre otros factores, los siguientes:

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- Ingreso gravable;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Gastos de operación; y
- Otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes, incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Se estima que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No se puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro, sin embargo no se tiene intención de efectuar Distribuciones por un porcentaje inferior al 95% indicado.

c)Descripción de los activos que conforman el Patrimonio Fideicomitido

A partir de junio de 2017 se empezó a realizar la valuación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso; aplicando las IFRS para realizar revaluar activos a valor razonable fundamentado en los flujos de efectivo reales y proyectados utilizando el método de flujos descontados.

Fibra Inn considera que el resultado de la valuación de sus activos da un valor equivalente al NAV que se utiliza para la valuación de este tipo de vehículos en los Estados Unidos de América. Este ejercicio se lleva a cabo cada año con la ventaja de que se toman en cuenta los resultados reales de los hoteles para ir actualizando la proyección y se ajusta en base a los resultados y no al valor teórico. Esto proporciona una información objetiva sobre el valor intrínseco del portafolio de la Fibra.

i)Inmuebles Propiedad de Fibra Inn

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de Fibra Inn estaba compuesto por 35 hoteles en operación y 2 hoteles cerrados, lo que representa un total de 6,048 cuartos distribuidos en 13 estados del país, así como un terreno en Ciudad del Carmen, Campeche. Las propiedades están diversificadas en los segmentos de servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada, y se localizan estratégicamente en ciudades con alta demanda de viajeros de negocios y de placer.

Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos. El siguiente mapa muestra la presencia de nuestro portafolio:

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera en operación está integrada de la siguiente manera al cierre del 31 de marzo de 2025:

DETALLES DE PORTAFOLIO			
Marca	***Ciudad***	***Estatus***	***Cuartos***
	Hoteles de Servicio Limitado		
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
			536
	Hoteles de Servicio Selecto		
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
Holiday Inn Express & Suites	Cd. Juárez	Operando	182
Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
			3,042
	Hoteles de Servicio Completo		
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn	Puebla	Operando	150
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
Marriot	Puebla	Operando	296
Sin Marca Hotelera	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 2025			**6,048**

Al 31 de marzo de 2025, la operación hotelera de estas propiedades las realiza Aimbridge Latam; a excepción del Holiday Inn® Puebla la Noria, en donde la operación es ejercida por Hoteles y Centros Especializados, de Grupo Presidente.

ii)Adquisiciones Inmobiliarias y Proyectos de Desarrollo (Portafolio Actual)

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn no realizó adquisiciones de inmuebles ni inició nuevos desarrollos inmobiliarios.

Desinversión de Hoteles

En Agosto de 2018, se realizó la venta del hotel Microtel Inn & Suite by Wyndham Culiacán.

En 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

En 2020, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El Wyndham Garden León
- Aloft Guadajara ambos vendidos el 18 de febrero de 2020.

En 2021, se vendió el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma y en 2022 se vendieron los tres hoteles en Silao, Irapuato y Celaya.

En 2024 no se vendieron hoteles.

iii)Evolución de los activos del fideicomiso

El 13 de marzo del 2013, Fibra Inn llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Pública Inicial en México. A partir de está, la evolución del portafolio ha sido la siguiente:

iv)Desempeño del Patrimonio Fideicomitido

Al 31 de marzo de 2025, los Hoteles en operación del portafolio de Fibra Inn reportaron lo siguiente:

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento					
	1T25		*1T24*		
	Ingresos	***% ingresos***	***Ingresos***	***% ingresos***	
Servicio Limitado	41.6	6.2%	40.4	7.1%	**Información por Segmento, por Cadena y por Región**
Servicio Selecto	280.1	42.1%	272.1	47.6%	
Servicio Completo	331.8	49.8%	246.9	43.2%	
Estancia Prolongada	12.2	1.8%	12.4	2.2%	
Total	**665.7**	**100.0%**	**571.9**	**100.0%**	

Ventas Total Trimestral							
	1T25			*1T24*			
	Ocupación	***Tarifa (Ps.)***	***RevPAR (Ps.)***	***Ocupación***	***Tarifa (Ps.)***	***RevPAR (Ps.)***	***%RevPAR***
Por Segmento							
Servicio Limitado	59.0%	1,439.7	849.1	62.1%	1,330.5	826.9	2.7%
Servicio Selecto	60.7%	1,724.6	1,047.2	66.2%	1,593.1	1,054.2	(0.7%)
Servicio Completo	54.0%	2,567.9	1,385.6	51.2%	2356.7	1,206.4	14.9%
Estancia Prolongada	73.0%	1,582.2	1,154.8	78.1%	1,486.5	1,161.3	(0.6%)
Total	**58.3%**	**1,989.1**	**1,158.7**	**60.3%**	**1,813.1**	**1,093.0**	**6.0%**
Por Región							
Norte[1]	61.5%	1,666.9	1,024.7	66.2%	1,580.9	1,074.1	(2.1%)
Noreste[2]	61.4%	2,565.2	1,576.2	62.3%	2,308.0	1,437.6	9.6%
Centro y Sur[3]	50.6%	1,327.6	672.0	51.9%	1,256.9	652.2	3.0%
Oeste[4]	57.6%	1,690.4	973.1	60.9%	1,555.2	947.0	2.8%

Total	**58.3%**	**1,989.1**	**1,158.7**	**60.3%**	**1,813.1**	**1,093.0**	**6.0%**
Por Cadena Hotelera							
IHG[5]	68.2%	1,800.0	1,227.1	65.7%	1,655.5	1,087.7	12.8%
Wyndham Hotel Group	64.6%	1,378.5	890.1	66.0%	1,262.5	833.2	6.8%
Hilton Worldwide	49.3%	1,568.2	771.7	60.9%	1,493.1	908.6	(15.0%)
Marriot International	51.9%	3,418.6	1,774.2	52.1%	3,053.8	1,591.1	11.5%
Marcas Locales	34.5%	1,293.3	446.5	41.5%	1,288.8	534.4	(16.4%)
Total	**58.3%**	**1,989.1**	**1,158.7**	**60.3%**	**1,813.1**	**1,093.0**	**6.0%**

[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

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn reportó:

- Ingresos totales de Ps. 665.7millones.
- El EBITDA Ajustado fue de Ps. 176.5 millones.
- El FFO fue de Ps. 132.0 millones.

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 2025 y 2024
Miles de pesos

	1T25	%	1T24	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	589,602	88.6%	554,207	96.9%	35,395	6.4%
Alimentos y Bebidas	59,498	8.9%	-	0.0%	59,498	100.0%
Otros ingreso hoteleros	13,487	2.0%	-	0.0%	13,487	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	3,086	0.5%	17,655	3.1%	(14,569)	(82.5%)
Total de ingresos	**665,673**	**100.0%**	**571,862**	**100.0%**	**93,811**	**16.4%**
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	159,094	23.9%	156,192	27.3%	2,902	1.9%
Alimentos y Bebidas	45,258	6.8%	-	0.0%	45,258	100.0%
Otros costos operativos	6,169	0.9%	-	0.0%	6,169	100.0%
Administración	113,235	17.0%	101,874	17.8%	11,361	11.2%
Publicidad y promoción	21,685	3.3%	22,082	3.9%	(397)	(1.8%)
Energéticos	33,302	5.0%	32,141	5.6%	1,161	3.6%
Mantenimiento preventivo	27,306	4.1%	24,107	4.2%	3,199	13.3%
Regalías	44,110	6.6%	41,835	7.3%	2,275	5.4%
Prediales	5,018	0.8%	3,719	0.7%	1,299	34.9%
Seguros	3,205	0.5%	2,971	0.5%	234	7.9%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	458,382	68.9%	384,921	67.3%	73,461	19.1%
NOI	**207,291**	**31.1%**	**186,941**	**32.7%**	**20,350**	**10.9%**
Otros costos y gastos:						
Gastos corporativos de administración	29,626	4.5%	32,528	5.7%	(2,902)	(8.9%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,014	0.3%	1,453	0.3%	561	38.6%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	14,567	2.2%	472	0.1%	14,095	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	950	0.1%	2,194	0.4%	(1,244)	(56.7)
Otros (ingresos) gastos, neto	(866)	(0.1%)	(766)	(0.1%)	(100)	13.1%
	46,291	7.0%	35,881	6.3%	10,410	29.0%
EBITDA	**161,000**	**24.2%**	**151,060**	**26.4%**	**9,940**	**6.6%**
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	15,517	2.3%	2,666	0.5%	12,851	N.A.
EBITDA Ajustado	**176,517**	**26.5%**	**153,726**	**26.9%**	**22,791**	**14.8%**
Depreciación y amortización	109,656	16.5%	89,327	15.6%	20,329	22.8%
Pérdida (Utilidad) contable por bajas de activos	1,826	0.3%	(384)	(0.1%)	2,210	N.A.
Total de otros costos y gastos	111,482	16.7%	88,943	15.6%	22,539	25.3%

Utilidad de operación	**49,518**	**7.4%**	**62,117**	**10.9%**	**(12,599)**	**(20.3%)**
Gastos por intereses	93,353	14.0%	97,683	17.1%	(4,330)	(4.4%)
Ingresos por intereses	(32,970)	(5.0%)	(46,118)	(8.1%)	13,148	(28.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	622	0.1%	448	0.1%	174	38.8%
Total de gastos financieros, neto	61,005	9.2%	52,013	9.1%	8,992	17.3%
(Pérdida) Utilidad neta consolidada	**(11,487)**	**(1.7%)**	**10,104**	**1.8%**	**(21,591)**	**(213.7%)**
Participación no controladora	6,241	0.9%	1,889	0.3%	4,352	230.4%
Participación controladora	**(17,728)**	**(2.7%)**	**8,215**	**1.4%**	**(25,943)**	**N.A.**
Partidas de resultado integral:						
Pérdida actuarial por remedición del plan de beneficios definidos	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(22,070)	(3.3%)	4,880	0.9%	(26,950)	N.A.
(Pérdida) Utilidad integral	**(33,613)**	**(5.0%)**	**14,984**	**2.6%**	**(48,597)**	**N.A.**
Participación no controladora de resultado integral	(11,035)	(1.7%)	2,440	0.4%	(13,475)	N.A.
Participación controladora de resultado integral	**(28,819)**	**(4.3%)**	**10,655**	**1.9%**	**(39,474)**	**N.A.**
FFO	**131,951**	**19.8%**	**98,231**	**17.2%**	**33,720**	**34.3%**

v)Cumplimiento del Plan de Negocios

Fibra Inn tiene como objetivo convertirse en el propietario líder de hoteles en México, principalmente enfocados en el viajero de negocios, así como en inmuebles que presten Servicios Completos de Lujo bajo marcas internacionales.

El plan de negocios de Fibra Inn se sustenta en tres pilares estratégicos:

1. Elevar la rentabilidad de las propiedades, mediante mejoras en ocupación, tarifa y eficiencia operativa.

2. Adquirir propiedades con alto potencial de creación de valor, enfocándose en ubicaciones estratégicas o con oportunidad de reconversión.

3. Desarrollar nuevos proyectos a través del modelo de coinversión denominado Fábrica de Hoteles, con el cual se participa hasta con el 50% del capital y se conserva la opción de adquirir el inmueble una vez estabilizado.

En cuanto al cumplimiento del plan, Fibra Inn ha mantenido una política conservadora en adquisiciones. Entre 2019 y 2024 no se realizaron compras directas de propiedades. La única inversión durante este periodo fue The Westin Monterrey Valle, adquirido a través del Fideicomiso CIB/3096, en coinversión con socios estratégicos.

Fibra Inn no mantiene un calendario fijo de inversiones, ya que estas se realizan conforme se identifican oportunidades específicas que cumplan con los criterios financieros y estratégicos de la Fibra. Estas decisiones están sujetas a la aprobación de los órganos de gobierno correspondientes.

En lo que respecta a desinversiones, Fibra Inn cuenta con una política activa de reciclaje de capital mediante la venta de activos no estratégicos, cuando se presentan condiciones favorables de mercado. En los últimos años, se realizaron las siguientes ventas:

- City Express Chihuahua – julio 2019
- Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico – septiembre 2019
- Tecnológico Norte Chihuahua – octubre 2019
- Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max – febrero 2020
- Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma – junio 2021
- Tres hoteles Wyndham Garden (Silao, Irapuato y Celaya) – diciembre 2022

Los recursos provenientes de estas desinversiones han sido destinados a mejorar la rentabilidad general del portafolio, incluyendo la posibilidad de reinversión, recompra de CBFIs o cancelación de certificados.

vi)Informe de Deudores Relevante

	2024	2023
Clientes por servicios hoteleros	Ps. 54.9	Ps. 47.3
Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. [1]	13.1	12.4
Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. [2]	17.2	6.9
Otras cuentas por cobrar	13.4	8.8
	98.6	75.4
Pérdidas crediticias esperadas	(6.2)	
	(10.2)	
	Ps. 92.4	Ps. 65.2

[1] Saldo circulante del acuerdo mutuo por los servicios de gestión hotelera.
[2] Saldo circulante por arrendamiento de espacios distintos al hospedaje.

Otras cuentas por cobrar a largo plazo:

El saldo en otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 por $16.2, corresponde al capital de trabajo pendiente de devolución de acuerdo con convenio de terminación anticipada y finiquito del contrato de arrendamiento con Operadora México con vencimiento en 2027 y al 31 de diciembre de 2023 por $13.1 el acuerdo mutuo con Aimbridge Latam con vencimiento en 2025, donde se estableció un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616, respectivamente. Los montos son pagaderos anualmente a una tasa de interés de mercado.

Las pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue:

	2024	2023
Saldo inicial	Ps. 10.2	Ps. 5.0
Deterioro (beneficio) de activos financieros	(1.1)	6.4
Aplicaciones	(2.8)	(1.2)
Saldo final	Ps. 6.3	Ps. 10.2

Fibra Inn determinó de acuerdo con la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y sev eridad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera, al 31 de diciembre de:

	2024	2023
Al corriente	1.55%	1.9%
De 1 a 30 días	6.12%	7.05%
De 31 a 60 días	13.36%	15.58%
De 61 a 90 días	27.20%	30.82%
De 91 a 120 días	46.23%	50.81%
De 121 a 150 días	69.91%	100%
De 151 a 180 días	69.91%	100%
De 181 en adelante	69.91%	100%

d)Contratos de Acuerdos Relevantes

i)Contrato del Fideicomiso DB/1616

Fibra Inn está constituido como un fideicomiso irrevocable de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado las siguientes modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio, que fue el 30 de octubre de 2014; el tercer convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, que fue celebrado el 5 de diciembre de 2016, el cuarto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 25 de abril de 2018, el quinto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 8 de junio de 2018, el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018 y el séptimo convenio modificatorio del Fideicomiso que fue celebrado el 21 de septiembre de 2020.

El séptimo convenio modificatorio del 21 de septiembre de 2020 se realizó en virtud de la sustitución del Fiduciario por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple; así como la sustitución del Representante Común por Masari, Casa de Bolsa, S.A. Asimismo, se emitió una compulsa, la cual contiene los estatutos vigentes de la Fibra, que no tuvieron cambio alguno.

La última reexpresión del Contrato del Fideicomiso fue realizada el 22 de octubre de 2018 y fue derivada de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del 14 de junio de 2018, la cual autorizó modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que:

1. Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.
2. Los Miembros Independientes sean designados en Asamblea por los Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

3. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
4. La persona que desempeñe el cargo de director general en funciones del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador.
5. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión.

Asimismo, de dicha Asamblea de Tenedores, autorizó modificar el Fideicomiso para eliminar cualquier derecho del Fideicomiso de Fundadores que se hubiere establecido por virtud de mantener la titularidad del 11% (once por ciento de los CBFIs en circulación y, consecuentemente, cualquier obligación que hubiere derivado por virtud de dicha titularidad.

Fibra Inn lleva a cabo operaciones como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por las reglas misceláneas corresponodientes.

El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Belisario Dominguez 2725, Piso PH, Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México.

El objetivo ha sido proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de Efectivo estables y revalorización del capital.

Fibra Inn tiene el propósito de adquirir selectivamente Activos de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Fibra Inn recibe ingresos principalmente del servicio de hospedaje para el alojamiento temporal de personas. El impacto potencial a los ingresos depende de la ocupación de los bienes inmuebles que

forman parte del patrimonio fideicomitido y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores.

Con el fin de calificar como una Fibra, la compañía cumple con los siguientes requisitos: (i) mantener el esquema de fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de los activos están invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos están destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente distribuye al menos 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores. Asimismo, el servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas se fundamenta con la disposición de la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012 y 2014 y la Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, con la que cumple con los siguientes requisitos:

I. El fiduciario percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros.
   Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos que marca la ley y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.
II. La persona que presta los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, es contribuyente del Título II de la LISR y expide los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.
III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en la ley.

El Fideicomiso establece que el fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles. También establece que puede prestar servicios de hospedaje para permitir el alojamiento temporal de personas, los cuales por ser una Fibra, se equiparan al arrendamiento siempre que se cumpla con los requisitos mencionados.

De conformidad con el Fideicomiso, tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de las propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a su cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y

obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Administrador y al Representante Común a cualquier información relacionada el Fideicomiso.

Las obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar al Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de los Estados Financieros Consolidados, (ii) entregar un estado de cuenta fiduciario al Representante Común, Auditor Externo, Administrador, Comité Técnico, Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de los Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con el Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en el Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

El fiduciario puede ser destituido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario.

ii)Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso, que incluyen la reexpresión antes mencionada:

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:

a)Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
b)Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c)Fiduciario: Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
d)Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.
e)Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.
f)Representante Común: Masari, Casa de Bolsa, S.A.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

a)Con la Aportación Inicial;
b)Con los Activos Aportados y los Activos Adquiridos;
c)Con los Derechos de Arrendamiento;
d)Con los Recursos Derivados de la Emisión;
e)Con las cantidades derivadas de las Rentas;
f)Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
g)Con los recursos y Valores que se mantengan en las Cuentas;

h)Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;

i)En su caso, con los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.

j)En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;

k)Con los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda;

l)Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;

m)Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula;

n)Con los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y

o)Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles. Asimismo, llevará a cabo la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar los recursos en las Cuentas; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

a)Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;

b)Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

c)Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;

d)En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en

la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;

e)Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.

f)Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

g)Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados, de los Activos Adquiridos y cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;

h)Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, y en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

i)Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

j)Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

k)Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

l)Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

m)Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;

n)Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;

o)Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;

p)Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

q)Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

r)Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;

s)Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;

t)Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

u)Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;

v)Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;

w)Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;

x)Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, según corresponda;

y)Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;

z)Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;

aa)En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

bb)Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

cc)Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;

dd)Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

ee)Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;

ff)Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" ("PFIC") para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

gg)Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de

cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

hh)Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;

ii)Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, o en su caso, del Comité Técnico mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

jj)En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

kk)Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV;

ll)En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

mm)Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

nn)Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

oo)En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;

pp)Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y

qq)En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos,

rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Activos Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de los Activos al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Activo aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.

6.4 Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.

6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.

b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.

c. Los CBFIs serán no amortizables.

d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Activos a sus Tenedores.

e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.

g. Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico.

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs es "FINN13".

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

...

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

8.1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV en vigor, y/o aquella disposición legal que la sustituya de tiempo en tiempo; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en el numeral (iii) inmediato siguiente y en la sección 8.3 inciso (d) del presente Fideicomiso.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión de los Tenedores, con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir y/o ratificar a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Salvo lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario convocará a la Asamblea de Tenedores, previa instrucción que reciba del Administrador y/o del Comité Técnico.

(iii) Sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

Para tales efectos, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Lo anterior en el entendido que la convocatoria que expida el Representante Común se publicará por lo menos 1 (una vez) en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Emisora, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(v) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(vi)Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Para efectos de lo anterior, si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1-treinta y uno punto uno del presente Fideicomiso para los cuales se requiere el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, (y) la terminación del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación y (z) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para los cuales será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las demás resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

(viii) Salvo por los casos previstos en los incisos (vi) y (vii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

(ix) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

(x) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xi)Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xiii) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xiv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(xv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(xvi) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

8.3 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.5 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean Tenedores del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico y a su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común;

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día;

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte

de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.3, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior;

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo; y

(j) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y el Título.

8.4 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores;

(c) Autorizar la Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs u otros Valores, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero;

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs;

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad;

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador, requiriendo para tales efectos el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores;

(h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso o la extinción anticipada de este. En estos casos, deberá´ ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie;

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

...

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean distintas al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que estás determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

...

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;

d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;

g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;

h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Fiduciario con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Fiduciario se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

j. Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y a la CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

k. El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

l. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

m. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en este último caso, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

p. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

q. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y

r. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que esta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

...

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Activo de que se trate.

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Activos a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma:

A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

...

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

26.1 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos,

derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

26.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso cuyo fin principal consiste en: (i) la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como (iii) a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria sobre los bienes arrendados, el régimen fiscal que resultará aplicable es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR actualmente en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, se, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFI de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;

c. Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;

d. El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

e. El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;

f. Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

g. Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

h. Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Este impuesto se causará al momento de la aportación de los Activos al Patrimonio del Fideicomiso. Respecto de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos que formen parte del Patrimonio del

Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Activo de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hubieran recibido como contraprestación por la aportación del Activo al Patrimonio del Fideicomiso.

En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de la que derive de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.

26.9 Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

26.10 El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen.

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, pero sí cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro Valor o instrumento cuyo valor subyacente sea los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y

d) Adquisiciones que pretendan realizar una o más Personas, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de Personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité

Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;

e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si esta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicionales que se requieran por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, Valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los

acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv)

anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Fundadores, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Activos Aportados.

30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. Una vez que el Administrador inicial sea removido del cargo, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario."

iii)Contratos con Partes Relacionadas

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

i. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

iv)Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador ó Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y

convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad

ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: *(i)* negociar las primas de seguro; *(ii)* contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y *(iii)* en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

l. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

(i)Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

(ii)Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(iii)Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(iv) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.

(v)Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(vi) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(vii)El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

(viii)El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.

(ix) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

(x)El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

(xi) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o

sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de *(i)* control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y *(ii)* cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: *(i)* estudios de factibilidad; *(ii)*

"*due diligences*"; *(iii)* estudios de mercado; y *(iv)* análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto

cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

v)Contrato de Gestión Hotelera

Los servicios gerenciales de los hoteles que actualmente se encuentran en operación son prestados por los Gestores Hoteleros. Respecto de cada hotel en operación, Fibra Inn ha celebrado un Contrato de Gestión Hotelera con el respectivo Gestor Hotelero, en términos de los cuales cada Gestor Hotelero respectivo tiene el derecho exclusivo de realizar los servicios de gerencia hotelera para supervisar y orientar la operación del hotel sobre el que verse dicho contrato a nombre y por cuenta de Fibra Inn conforme a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca del hotel de que se trate y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el respectivo Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. (antes Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V). es el Gestor Hotelero de todos los hoteles en operación que integran el Patrimonio del Fibra Inn, con excepción del hotel Holiday Inn® Puebla la Noria, el cual es operado por la compañía denominada Hoteles y Centros Especializados, S.A., de Grupo Presidente.

En términos de los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., los servicios gerenciales de operación que prestan dichos Gestores Hoteleros, incluyen, sin limitar (los términos inicializados con mayúscula tendrán en significado que se les atribuye en los Contratos de Gestión Hotelera):

- *Determinar las políticas de crédito del Bien Inmueble y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio.*

- *Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de cuartos, actividades de recreación y esparcimiento.*

- *Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad del Bien Inmueble dentro y fuera de México.*

- *Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la actividad hotelera del Bien Inmueble, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos, etc.*

- *Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión del Bien Inmueble; lo anterior en el entendido que la negociación la llevará a cabo de manera conjunta con Fibra Inn y/o de la sociedad que Fibra Inn designe.*

Sin limitar la generalidad de lo anterior, la facultad de control del Gestor Hotelero tratará sobre los siguientes asuntos, los cuales se entenderán comprendidos dentro del término de actividad hotelera del Bien Inmueble, del Plan de Comercialización y el Presupuesto Anual:

I. Comercial.

a. Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el Bien Inmueble.

b. Diseño, realización y distribución del material publicitario.

c. Inclusión del Bien Inmueble en la red de ventas.

d. Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el Bien Inmueble.

e. Contratación de agencias de publicidad.

f. La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio del Bien Inmueble.

g. Estudio de mercados y de competencia.

h. La realización de programas de comercialización.

1 . Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas.

j. Inspección de mercados y comercial.

k. Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros.

1. Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes del Bien Inmueble, pudiendo celebrar al efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Fibra Inn.

m. Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje del Bien Inmueble que se ofrezcan al público. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal de las Partes en viajes de placer, estarán sujetos a lo establecido en los Contratos de Gestión Hotelera.

n. Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad del Bien Inmueble en México y en el extranjero.

o. Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos, a contratar con compañías especializadas.

p. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del Bien Inmueble, incluyendo control de calidad de los servicios y de rentabilidad de estos.

q. Efectuar estadísticas y análisis de operación.

r. Elaborar y presentar para consideración de Fibra Inn, con una anticipación mínima de 15 (quince) días al inicio de cada Ejercicio Fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último, se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. Gestión de Personal

El Gestor Hotelero, directamente o a través de una afiliada, prestará los siguientes servicios en relación con el personal del Bien Inmueble:

a. Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación.

b. Contratar y manejar al personal que labora en el Bien Inmueble. En el caso de contratación, cambio y/o despido del gerente general, se deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Fibra Inn.

c. El equipo de auditoria interna y control de calidad de Fibra Inn podrá, de tiempo en tiempo, realizar visitas al Bien Inmueble con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; en el entendido, que Fibra Inn deberá entregar una notificación por escrito al Gestor Hotelero par lo menos 3 días hábiles antes de la fecha en la que desee realizar la visita correspondiente, en la que deberá notificar la fecha deseada de la visita y el objeto de su auditoría, a efecto de que el Gestor Hotelero pueda convocar con tiempo suficiente a los empleados que correspondan y organizar la información requerida; en el entendido, además, que cualquier auditoria deberá realizarse en horario laboral, entre semana, y sin interrumpir las actividades del día a día del Gestor Hotelero, sus Afiliadas, ni los empleados del Gestor Hotelero ni de sus afiliadas.

d. Organización de sistemas de trabajo.

III. Otros Servicios Proporcionados por el Gestor Hotelero.

Adicionalmente, el Gestor Hotelero prestará a Fibra Inn los siguientes servicios, relacionados con el Bien Inmueble:

a. Gestión de Compras.

- *Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.*

- *Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la Prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el Bien Inmueble para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.*

- *Gestión y control de compras.*

b. Técnica Hotelera.

- *Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios.*

- *Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del Bien Inmueble.*

- *Control de calidad y servicios.*

c. Conservación y Mantenimiento.

- *Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del Bien Inmueble.*

- *Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo.*

- *Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento del Bien Inmueble y el Equipo de Operación en especial.*

- *La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones del Bien Inmueble.*

d. Organización y Control.

- *Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación del Bien Inmueble.*

- *Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del Bien Inmueble, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento.*

- *Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación del Bien Inmueble, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos.*

- *Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo.*

- *Auditoría interna.*
- *Preparación y seguimiento de presupuesto.*
- *Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.*

e. *Administración.*

- *Planificación y control de presupuestos.*
- *Análisis de operación.*
- *Estudios de tarifas y precios.*
- *Estadísticas en general.*
- *Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación.*
- *Vigilancia de inventarios.*
- *Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos.*
- *Gestión de cobros y pagos.*
- *Preparación y seguimiento del Presupuesto Anual.*
- *Llevar la contabilidad de Fibra Inn. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión Hotelera a efecto de que Fibra Inn cumpla con sus obligaciones fiscales.*
- *Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia del Bien Inmueble.*
- *Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Fibra Inn.*
- *Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Fibra Inn, sean o no clientes o huéspedes del Bien Inmueble. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Fibra Inn con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros.*
- *Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera*

Fibra Inn para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente.

- *Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Fibra Inn, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados, implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal.*

- *Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la Prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el Bien Inmueble para su actividad hotelera cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.*

- *Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la actividad hotelera del Bien Inmueble.*

- *Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.*

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero respecto de 34 de los 35 hoteles en operación, por cada hotel, dicho Gestor Hotelero tendría derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate. A partir del 18 de diciembre de 2020 se hizo efectiva una modificación a 35 de los 37 Contratos de Gestión Hotelera vigentes con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V., para efecto de disminuir a 9.4% (nueve punto cuatro por ciento) el porcentaje señalado en el apartado (ii) de este párrafo. Los 2 hoteles que permanecieron sin modificación en este punto son Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey. Los 37 Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero, se celebraron con una vigencia de 10 (diez) años renovables automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Gestión Hotelera. A partir del 18 de diciembre de 2020 se hizo efectiva una modificación a 35 de los 37 Contratos de Gestión Hotelera vigentes con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V., para efecto ampliar su vigencia hasta por 10 (diez) años adicionales (topado a 15 años a la fecha de la modificación). Los 2 hoteles que permanecieron sin modificación en su vigencia original son Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A., respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por

ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación de ingresos totales, el cual se calcula conforme a una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

i. Contratos de Arrendamiento de Espacios distintos al Hospedaje (Subarrendamiento en el caso de los hoteles Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey)

Fibra Inn ha celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje ubicados en los Bienes Inmuebles (Contratos de Subarrendamiento en el caso de los hoteles Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey). Actualmente, Fibra Inn tiene celebrados 35 contratos totales con Operadora México. Asimismo, también Fibra Inn tiene celebrados y vigentes Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje con otros terceros, distintos a Operadora México.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento de Espacios referidos en el párrafo anterior son utilizados, por mencionar algunos ejemplos, sin limitar, para restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, centros de negocios, *site* del hotel, salones de eventos, cocina, cafetería, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", tabaquerías, spas, bodegas, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento de Espacios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles.

ii. Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con Operadora México (Subarrendamiento, en el caso de los hoteles Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey).

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento de Espacios entre Fibra Inn y Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Fibra Inn adquirió el derecho a cobrar, durante la vigencia de tales contratos, por el arrendamiento de dichos espacios una contraprestación consolidada o global de dichos Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento ("Contraprestación Consolidada" o "Renta Consolidada"), conforme a lo que enseguida se describe:

i) Se estableció una renta fija consolidada por todos los Espacios, mismos que se describen enseguida ("Renta Fija Consolidada"), pagadera por Operadora México a Fibra Inn de forma mensual.

ii) Se estableció un porcentaje de renta variable consolidada por todos los Espacios, mismos que se describen enseguida ("Renta Variable Consolidada"), pagadera por Operadora México a Fibra Inn de forma mensual.

No.	HOTEL	INCODE	Renta Fija Consolidada y Porcentaje de Renta Variable Consolidada.
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	MTYGA	Renta Fija $ 10,000.00 M.N
2	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	MTYZO	Renta Fija $ 1,000.00 M.N
3	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	SLWHA	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
4	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	SLWZO	Renta Fija $ 1,000.00 M.N
5	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial	REXHA	Renta Fija $ 1,000.00 M.N
6	Hampton Inn By Hilton Querétaro Tecnológico	QROHT	Renta Fija $ 1,000.00 M.N
7	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	TLUZO	Renta Fija $ 10,000.00 M.N
8	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez Las Misiones	JUAZO	Renta Fija $ 1,000.00 M.N
9	Wyndham Garden Playa del Carmen	CUNPL	Renta Fija $ 10,000.00 M.N.
10	Holiday Inn Puebla La Noria	PUELN	Renta Fija $ 60,000.00 M.N.
11	Holiday Inn Monterrey Valle	MTYZV	Renta Fija $ 150,000.00.M.N.
12	Holiday Inn Express Toluca	TLUDR	Renta Fija $30,000.00 M.N.
13	Ex Hacienda San Xavier	BJXCR	Renta Fija $ 50,000.00 M.N. .
14	Marriott Real Puebla	PBCMC	Renta Fija $ 310,000.00 M.N.
15	Holiday Inn Altamira	TAMAL	Renta Fija $ 150,000.00 M.N.
16	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juarez	JUAMI	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
17	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	MTYCP	Renta Fija $ 100,000.00 M.N.
18	Casa Grande Chihuahua	CUUWY	Renta Fija $ 120,000.00 M.N.
19	Casa Grande Delicias	CUUDE	Renta Fija $ 30,000.00 M.N.
20	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CUUMI	Renta Fija $ 1,000.00 M.N
21	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	TLUMI	Renta Fija $1,000.00 M.N.
22	Wyndham Garden Acueducto	GDLAN	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
23	Hampton Inn Hermosillo	HMORS	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
24	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	REXVF	Renta Fija $ 5,000.00 M.N.
25	AC Hotel by Marriott Guadalajara	GDLAR	Renta Fija $ 60,000.00 M.N.
26	Staybridge Suites Guadalajara Expo	GDLVI	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
27	Courtyard by Marriott Saltillo	SLWCS	Renta Fija $ 60,000.00 M.N.

28	Hampton Inn Chihuahua	CUUMX	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
29	Holiday Inn Ciudad Juarez	CJSAT	Renta Fija $ 50,000.00 M.N. _
30	Courtyard by Marriott Chihuahua	CUUCY	Renta Fija $ 30,000.00 M.N
31	Wyndham Garden Valle Real Monterrey	MTYVR	Renta Fija $ 1,000.00 M.N.
32	Holiday Inn México Coyoacán	MEXCI	Renta Fija $ 0
33	Coatzacoalcos	MTTFI	Renta Fija $ 0
34	Westin Monterrey	MTYWI	Renta Fija $ 300,000.00 M.N
35	JW Marriott Monterrey Valle	MTYJW	Renta Fija $800,000.00 M.N.

Se estableció la posibilidad de que dicha tabla pudiera ser modificada por las Partes de los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento durante la vigencia de dichos contratos, a efecto de reflejar los inmuebles en los cuales se ubiquen los Espacios que, de tiempo en tiempo, se encuentren arrendados por Fibra Inn a Operadora México bajo un contrato de arrendamiento o subarrendamiento. Debiendo dicha actualización integrarse al contrato respectivo, indicando su fecha efectiva.

Se estableció que la "Renta Consolidada" sería la suma de la Renta Fija Consolidada y la Renta Variable Consolidada. Para estos efectos, los "Ingresos Totales" serían considerados los derivados de la venta de alimentos y bebidas en restaurantes, bares y salones, la venta de llamadas telefónicas, los servicios prestados y venta de productos en los spas, el uso de internet, lavandería, tintorería y venta de productos en espacios "*vending*", incluyendo cualesquier otros ingresos generados en los Espacios y que sean distintos al ingreso por hospedaje.

El criterio para determinar la Renta Consolidada sería con base en el presupuesto anual de Operadora México aprobado por Fibra Inn y la revisión del mismo que se haga para el segundo semestre en el mes de julio de cada año.

Con base en el presupuesto anual antes señalado y su revisión correspondiente para el segundo semestre, la Renta Consolidada se calcularía de la siguiente manera:

1. Determinación de la Renta Consolidada presupuestada.

–Se obtiene la "Utilidad Bruta Operativa" acumulada de todos los Espacios, es decir, el monto que resulte de restar los gastos totales de todos los Espacios (en adelante los "Gastos Totales") de los Ingresos Totales; en el entendido de que los "Gastos Totales" comprenderán todos los gastos y costos incurridos en el mantenimiento, comercialización, administración y supervisión de operación de los Espacios, incluyendo, sin limitación el "Honorario Base" por Espacio (tal como deberá ser calculado de conformidad con lo establecido en cada uno de los contratos de gestión de espacios celebrados entre Operadora México y GAP, que se identifican en el Anexo "D" de tales contratos, en adelante los "Contratos de Gestión de Espacios").

–Al monto que resulte de lo anterior, se le descuenta el monto de los "Honorarios de Incentivos" (tal como dicho término define en cada uno de los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios) consolidados que correspondan a todos los Espacios.

–Posteriormente, al monto que resulte del cálculo anterior, se descuenta la UAFIRDA equivalente al 7% de los Ingresos Totales"; para efectos de claridad, la intención de las Partes es que el 7% de los Ingresos Totales quede en todo momento en beneficio de Operadora México. A la cantidad resultado de la ecuación anteriormente mencionada se le denominará la "Renta Consolidada" presupuestada.

2. Determinación de la Renta Consolidada Fija.

Para determinar la Renta Consolidada Fija, el monto de la Renta Consolidada presupuestada se multiplica por 0.4 (es decir el 40%), y el resultado se divide entre 12 (cuando la determinación sea en base al presupuesto anual) y entre 6 (cuando la determinación se haga con base en la revisión semestral de dicho presupuesto), resultando el monto mensual a pagar de Renta Consolidada Fija, misma que sería aplicable para el periodo de seis meses calendario posteriores a la fecha de determinación.

3. Determinación de la Renta Consolidada Variable.

Para determinar la Renta Consolidada Variable, el monto de la Renta Consolidada presupuestada se multiplica por 0.6 (es decir el 60%), y el resultado se divide entre los Ingresos Totales presupuestados, siendo el resultado de esta división un porcentaje que se denomina, para esos efectos, como el "Porcentaje de Renta".

Finalmente, el Porcentaje de Renta se multiplica por el monto de los Ingresos Totales reales, de cada periodo mensual, para determinar el monto de la Renta Consolidada Variable a pagar en dicho periodo.

La Renta Fija Consolidada sería distribuida entre los Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento de cada Espacio como lo indique la Arrendadora o Subarrendadora, según corresponda, y la Renta Variable Consolidada de acuerdo al porcentaje de participación de cada Espacio en los Ingresos Totales acumulados generados por los Espacios.

La Arrendataria o Subarrendataria, según corresponda, debe efectuar el pago de la Renta Consolidada más el impuesto al valor agregado a más tardar el día 20 (veinte) del mes siguiente del periodo que corresponda.

Fibra Inn y Operadora México llevan a cabo una revisión de buena fe cada 6 (seis) meses, mismas que se realizan a más tardar el 31 de julio y el 31 de enero de cada año, con base en los resultados de Operadora México del primer y segundo semestre de cada año y con base al

criterio mencionado en la cláusula segunda anterior, para, en su caso, actualizar la Renta Consolidada Fija y el Porcentaje de Renta para determinar la Renta Consolidada Variable que debe pagarse por el periodo de 6 (seis) meses siguientes.

No obstante lo anterior, se informa que los Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con Operadora México se dieron por terminados en los términos siguientes: (i) con efectos al 17 de octubre de 2024, respecto al hotel Holiday Inn México Coyoacán (MEXCI); y (ii) con efectos al 31 de diciembre de 2024, con relación a todos los hoteles del portafolio, exceptuando a Holiday Inn Puebla La Noria (PUELN), mismo que continúa vigente a la fecha.

Al respecto, la anterior relación de arrendamiento es sustituida por un Contrato de Arrendamiento y un Contrato de Subarrendamiento, celebrados entre Fibra Inn y Tregnor, S.A.P.I. de C.V., parte relacionada del Fideicomiso, cuya operación fue autorizada por los órganos de gobierno corporativo necesarios para tal efecto. En virtud de esta nueva relación, a partir del 01 de enero de 2025, Fibra Inn tiene derecho a cobrar por concepto de contraprestación del uso y goce de dichos espacios no hoteleros una contraprestación fija por hotel, que obedece a los metros cuadrados dados en arrendamiento o subarrendamiento, según sea el caso. Los detalles del valor de la contraprestación se proporcionarán en el informe anual del ejercicio 2025.

vi)Contratos con Franquicias

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton by Hilton® de Hilton®; Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG®; JW Marriott®, Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Westin® y Courtyard by Marriott® bajo las marcas de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; así como Casa Grande® y Hotel Ex-hacienda San Xavier 1684® como marca propia.

(i)Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton by Hilton® en México. Hampton by Hilton® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia global en 40 países y regiones con 3,000 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y comodidades de cortesía, como el desayuno con opciones frías y calientes de Hampton by Hilton® y WiFi. En Hampton by Hilton® los huéspedes disfrutan de un servicio respaldado por una promesa de satisfacción incondicional que es la garantía 100% Hampton.

La marca Hampton by Hilton® pertenece al portafolio de Hilton Worldwide, que es una de las compañías de hospitalidad más grandes del mundo, con más de 8,447 propiedades, 1,268,206 habitaciones en 140 países y territorios; cuenta con un portafolio de 24 marcas de categoría

internacional, entre ellas. Su programa de viajero frecuente denominado Hilton Honors tiene más de 211 millones de miembros a la fecha.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia de hasta 20 años, contados a partir de la fecha en la que cada uno inició operaciones. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Hilton y por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 20 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2032
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Junio 2037
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2035
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre 2030

(ii) Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 12 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con 6,000 hoteles y más de 880,000 habitaciones en más de 100 países.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.

Los Hoteles de la marca Holiday Inn® ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 5 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® Puebla La Noria, Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente y Holiday Inn® en Ciudad Juárez.
Las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 5 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn Express® Toluca, Holiday Inn Express® Saltillo, Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez, Holiday Inn Express® & Suites Toluca, Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto.

La marca Staybridge & Suites® está diseñada para hacer sentir al huésped como en casa, con instalaciones aptas para estancias prolongadas, ideal para proyectos, viajes de trabajo, vacaciones o visitas de fin de semana. Fibra Inn tiene celebrado el contrato de franquicia para el Hotel Staybridge Suites® Guadalajara Expo.
Las Franquicias de IHG® se solicitan con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades[1]	Vencimiento
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Agosto 2025
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® Ciudad Juarez	Noviembre 2029
Holiday Inn Express® Toluca	Mayo 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2033
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2033
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2033
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2034
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Diciembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029

(1)El 17 de septiembre de 2024, Fibra Inn firmó un convenio de terminación voluntaria con IHG® para dar por concluida la franquicia del hotel Holiday Inn® México Coyoacán.

(iii)*JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, The Westin y W Hotels ®*

Fibra Inn actualmente tiene celebados 6 contratos de franquicia con la compañía hotelera Marriott® International, Inc., una empresa hotelera líder con más de 30 marcas, 9,361 propiedades, 1,706,331 habitaciones en 144 países y territorios.
Los hoteles de la marca JW Marriott®, Westin® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios y servicios.
Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar, ofrecen opciones de restaurantes y conexión con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo.

Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott® ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplios espacios para trabajar y personal amigable.

Los hoteles AC Hotels by Marriott® son construidos con espíritu visionario y perspectiva de diseñador. Buscan que el huésped tenga una experiencia de sofisticación y cada detalle ha sido pensado para ofrecer sólo lo maravilloso e imprescindible.

Las franquicias que Fibra Inn tiene vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Noviembre 2035
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Junio 2036
AC Hotels by Marriott® Guadalajara Expo	Octubre 2037
Westin Monterrey Valle	Febrero 2040
JW Marriott® Monterrey	Mayo 2041

(iv)Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 3 hoteles Wyndham Garden® y 3 hoteles Microtel Inn & Suites®, ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts, una empresa hotelera con 24 marcas y más de 9,000 hoteles en 95 países.
Los hoteles Wyndham® Garden generalmente se encuentran situados en los puntos clave de negocio, cerca de aeropuertos y suburbios. Ofrecen un ambiente de buen gusto con cómodas habitaciones y una gran variedad de amenidades. Cada hotel ofrece opciones de comida casual, salones y espacio flexible para reuniones.

Fibra Inn es franquiciatario de los contratos de franquicia celebrados con Wyndham® Hotel Group para los hoteles de su propiedad y tienen duración de 15 a 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Wyndham® Hotel Group International. Las franquicias vigentes a la fecha son:

Propiedades	Vencimiento
Wyndham® Garden Guadalajara Andares	Noviembre 2030
Wyndham® Garden Playa del Carmen	Octubre 2031
Wyndham® Garden Monterrey Valle Real	Octubre 2032
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Noviembre 2029

(v)*Ex-hacienda San Xavier*®

Esta propiedad opera con la marca propia Hotel Ex Hacienda San Xavier 1684®, la cual es propiedad de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., desde la compra de este inmueble por parte de Fibra Inn. Anteriormente, operaba con la marca Camino Real, sin embargo, Fibra Inn decidió no renovar el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Asistencia Técnica Hotelera que tenía por el uso de la marca Camino Real el 21 de agosto de 2019, fecha a partir de la cual se le asignó la antes mencionada marca propia.

***(vi) Casa Grande*®**

Fibra Inn es propietario de dos hoteles Casa Grande®, ubicados en las ciudades de Delicias y Chihuahua. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V., Fideicomitente del Fideicomiso, el 24 de octubre de 2018, con quien Fibra Inn celebró un Contrato de Licencia y Uso de Marca que se encuentra vigente a la fecha.

Propiedades	Vencimiento
Casa Grande Delicias	Octubre 2028
Casa Grande Chihuahua	Octubre 2028

Para resaltar algunos puntos clave de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales a Fibra Inn, es importante destacar que no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. En consecuencia, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble, sin garantizar derechos exclusivos sobre zona específica. Además, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y prácticas estandarizadas, que incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa, lo siguiente:

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente, entre otros.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de franquicia no es renovable de manera automática a su terminación y el franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que contará con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los franquiciantes, incluyendo entrenamiento de

personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del portafolio pagarán una regalía de entre el 3% (tres por ciento) y el 6% (seis por ciento) del ingreso bruto por habitación de los hoteles Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% (uno por ciento) y el 1.5% (uno punto cinco por ciento). Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.
En todos los casos, el contrato de franquicia establece la terminación anticipada por parte del franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia en favor del franquiciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos de los contratos de franquicia conceden al franquiciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor Hotelero.

vii)Asuntos Ambientales

Fibra Inn procura tener una gestión sustentable de su actividad de negocio comprometiéndose a generar la rentabilidad de sus propiedades minimizando los impactos negativos en el medio ambiente con el objetivo de tener un negocio que sea sostenible y resiliente. Esta gestión se apega a la legislación, normas y reglamentos ambiental aplicables a nivel federal, estatal y municipal. Por otro lado, considerando los riesgos en el negocio debido a los efectos del cambio climático, Fibra Inn busca apegarse a marcos de referencia internacionales previniendo cambios en la normatividad.

Se garantiza el cumplimiento ambiental en las propiedades mediante la obtención o renovación, según corresponda, de todos los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para los hoteles y/o se está en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos. El cumplimiento normativo en materia de medio ambiente es supervisado en conjunto con sus operadores con quienes Fibra Inn se apoya para la rendición de cuentas a las autoridades correspondientes tales como: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y otras autoridades estatales y municipales en materia de uso de suelo, manejo de residuos, uso y descarga de agua, etc.

Bajo un enfoque de prevención, Fibra Inn realiza una debida diligencia para la evaluación de inversiones en la que se consideran criterios ambientales. Por otro lado, sobre las propiedades que ya forman parte del portafolio, se monitorea y miden los impactos ambientales con la intención de identificar áreas de oportunidades de mejora, además de promover la transparencia hacia los grupos de interés. El desempeño ambiental de las actividades del negocio se reporta anualmente en los Informes ASG.

viii)Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

Asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de las propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis se considera que las propiedades que comprenden la cartera están adecuadamente aseguradas.

A continuación se incluyen tablas con información respecto a los seguros de los Bienes Inmuebles contratados vigentes, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	SOMPO
No. de Póliza	CP147972024
Vigencia	13 Ago 2024 – 13 Ago 2025
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira

11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
13	Holiday Inn Express Toluca
14	Holiday Inn Ciudad Juárez
15	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
16	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
17	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
18	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
19	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
20	Wyndham Garden Playa del Carmen
21	Wyndham Garden Valle Real
22	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
23	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
24	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
25	Marriott Puebla
26	Courtyard by Marriott Saltillo
27	Courtyard by Marriott Chihuahua
28	AC Hotel by Marriott Guadalajara
29	The Westin Monterrey Valle
30	JW Marriott Monterrey Valle
31	Staybridge Suites Guadalajara Expo
32	Hotel Ex-Hacienda San Xavier
33	Casa Grande Chihuahua
34	Casa Grande Delicias
35	Edificio en Coatzacoalcos

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**

Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	KJ 44001732	26 Feb 2024 – 26 Feb 2025
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	CHUBB Group México	KJ 44003591	01 May 2024 – 01 May 2025
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	CHUBB Group México	KJ 44003723	25 May 2024 – 25 May 2025
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	CHUBB Group México	KJ 44007401	1 Dic 2024 – 1 Abr 2025
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000009-0000-10	24 Jul 2024 – 29 May 2025
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-0000-10	31 May 2024 – 31 May 2025
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-091-070000147-0000-05	20 Nov 2024 – 29 May 25
Holiday Inn Tampico Altamira	CHUBB Group México	KJ 44003685	29 May 2024 – 1 Abr 25

Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	CHUBB Group México	KJ 44003686	29 May 2024 – 29 May 2025
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	KJ 44004033	30 Jun 2024– 1 Abr 25
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-091-07000091-00004-05	29 May 2024 – 29 May 2025
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Group México	KJ 44002440	1 Abr 2024 – 1 Abr 2025
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	CHUBB Group México	KJ 144005226	20 Ago 2024 – 20 Ago 2025
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-091-7000137-0000-04	22 Oct 2024 – 22 Oct 2025
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-091-0070000174-0000-05	15 Ene 2025 – 29 May 2025
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	CHUBB Group México	KJ 44007244	1 Dic 2024– 1 Abr 2025
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000011-0000-10	14 Ago 2024 – 20 May 25

Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	KJ 44002432	1 Abr 2024 – 1 Abr 2025
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	KJ 44002441	1 Abr 2024 – 1 Abr 2025
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	CHUBB Group México	KJ 44002429	1 Abr 2024 – 1 Abr 2025
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	KJ 44002424	1 Abr 2024 – 1 Abr 2025
Marriott Puebla	CHUBB Group México	KJ 44005477	29 Ago 2024 – 1 Abr 2025
Courtyard by Marriott Saltillo	CHUBB Group México	KJ 44006948	2 Nov 2024 – 1 Abr 2025
Courtyard by Marriott Chihuahua	CHUBB Group México	KJ 44004248	2 Jun 2024– 1 Abr 2025
Ex -Hacienda San Xavier	CHUBB Group México	KJ 44005293	21 Ago 2024 – 1 Abr 2025
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	KJ 44007545	5 Dic 2024 – 1 Abr 2025

Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	KJ 44007401	5 Dic 2024 – 1 Abr 2025
Holiday Inn Ciudad Juárez	GMX, S.A. de C.V.	KJ 44005252	14 Ago 2024 – 1 Abr 2025
AC Hotel by Marriott Guadalajara	CHUBB Group México	KJ 44004218	1 Jun 2024 – 1 Abr 2025
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	KJ 44002705	1 Abr 2024 – 1 Abr 2025
The Westin Monterrey Valle	CHUBB Group México	KJ 44001364	20 Feb 2024 – 20 Feb 2025
JW Monterrey Valle	CHUBB Group México	KJ 44001409	1 Feb 2024 – 1 Feb 2025

Fuente: Fibra Inn

e)Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn y fue constituido el 14 de febrero de 2013. A partir del 1 de enero de 2017, la Fibra tiene un esquema de administración interna y por tanto, no existe el pago de honorarios por el desempeño de alguna de las Actividades de Asesoría.

Sin embargo y de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más 3.5% (tres punto cinco por ciento) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Administrador cuenta con empleados y su director general. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

De conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador debe entregar trimestralmente al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe detallado sobre el desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le requiera en cumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, el Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Para mayor información respecto al Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

Causales de Remoción del Administrador

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.
De conformidad con lo establecido en la cláusula primera, numeral 1.1., inciso cc, del Contrato de Fideicomiso, el proceso de sustitución se puede llevar a cabo de la siguiente forma: "*Conducta de Destitución significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra*."

Penas Convencionales del Administrador

De conformidad con lo establecido en la cláusula décima, numeral 10.3., apartado 3, del Contrato de Fideicomiso, se establecen las consecuencias o penas convencionales atribuibles:

"*El Fiduciario celebro´ con el Administrador el Contrato de Administracio´n, que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comite´ Te´cnico y acordadas con el Administrador. En te´rminos del arti´culo 7, fraccio´n VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administracio´n debera´ prever lo siguiente: (...) El re´gimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de dan~os y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales*."

De conformidad con lo establecido en las cláusulas octava y décima cuarta, respectivamente, del Contrato de Administración:

"*No existencia de relación laboral. (...) el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno*."

"*Límite de responsabilidad. (...) Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios de Administración conforme al presente Contrato*.

i)Órganos de Gobierno Corporativo

FIDEICOMISO DE FUNDADORES	FIDUCIARIO	COMITÉ TÉCNICO[1]	COMITÉ DE AUDITORÍA, PRÁCTICAS Y ASG [2]	COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES[10]
•Nombrar al presidente del Comité Técnico. •Derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes •Designa al presidente del Comité Técnico de entre los 2 (dos) miembros a que tiene derecho a designar.	?Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ?Distribuir y administrar los recursos de las Cuentas. •Efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos. •Realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior. ?Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. **ADMINISTRADOR** ?Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. •Asesoría y recomendación de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y proyectos a desarrollar. •Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario. **ASAMBLEA DE TENEDORES** ?Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso[6] •Acordar la revocación o nombramiento del Representante Común[11] •Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario[11] ?Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7] ?Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso[9] [6] •Autorizar Emisiones de Valores	?Órgano de administración del negocio ?Aprobar la Emisión de CBFIs ?Designar al Asesor Contable y Fiscal ?Aprobar las operaciones con valor hasta 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] ?Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares ?Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8] ?Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros[9] ?En ciertos casos el nombramiento del Administrador (previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG) ?Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración ?Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. ?Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. ?Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. ?Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, para consideración en Asamblea de Tenedores. ?Establecer las políticas de desinversión. ?Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal[8] ?Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs ?Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes	?Evaluar al auditor externo, sus informes y reunirse al menos una vez al año ?Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso y recomendar su aprobación ?Informar al Comité Técnico sobre el sistema de control interno y auditoría interna •Solicitar opiniones del Administrador o expertos independientes •Requerir reportes del Administrador, Fiduciario y otras partes sobre información financiera ?Investigar incumplimientos en políticas, controles y registros contables ?Recibir observaciones de tenedores, acreedores y terceros ?Mantener reuniones periódicas con directivos del Administrador, Representante Común y Fiduciario ?Informar irregularidades relevantes al Comité Técnico y proponer acciones correctivas ?Convocar Asambleas de Tenedores e incluir temas en el orden del día ?Vigilar cumplimiento de acuerdos por parte del Administrador, Fiduciario y Representante Común ?Supervisar mecanismos y controles internos de cumplimiento legal y contractual ?Emitir opinión sobre transacciones con Personas Relacionadas o Tenedores Relevantes ?Emitir opinión sobre valor de operaciones realizadas por el Comité Técnico ?Emitir opinión sobre estudios de mercado en adquisiciones propuestas ?Recomendar solicitudes de información al Administrador, Fiduciario, Representante Común o Arrendatario	?Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes d Comité Técnico ?Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas person deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes ?Monitorear y revisar cuestion de independencia de los Miembros Independientes ?Proponer remuneraciones a l miembros del Comité Técnico ?Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión de Comité de Auditoría, Prácticas y ASG ?Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador ?Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisicione y Desarrollo del Administrador ?Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador ?Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ?Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador ?Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador **COMITÉ DE FINANCIERO Y DE INVERSIONES** ?Contratar y modificar líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico ?Otorgar garantías para créditos ?Definir términos y condiciones de emisiones

	y su colocación en el mercado de valores(6) •Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs(6) •Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso(6) •Autorizar la remoción o sustitución del Administrador.(13) •Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador(6) •Autorizar cualquier modificación al Fideicomiso o la extinción de éste. (12) •Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones(6) •Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos(6) •Aprobar el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV. (12)	?Instruir la celebración de Convenios de Adhesión ?Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. ?Establecer el Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. ?Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y de Inversiones y el Comité de Vigilancia de Créditos(15) ?Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador ?Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso ?Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores ?Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico.	?Asesorar al Comité Técnico en sus facultades ?Aprobar la estrategia de sostenibilidad y evaluar proyectos y desempeño ASG ?Supervisar la gestión de riesgos y oportunidades ASG del Fideicomiso ?Apoyar la comunicación interna y externa en temas ASG, incluyendo informes al Comité Técnico y Asamblea ?Fomentar la integración de criterios ASG en las áreas del Administrador y colaboración con operadores hoteleros ?Presentar informes periódicos al Comité Técnico sobre sus actividades y la estrategia ASG ?Cumplir con todas las demás funciones que le otorgue el Fideicomiso	de deuda, con aprobación del Comité Técnico ?Revisar el cálculo del WAC previa revisión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG ?Contratar al formador de mercado ?Definir estrategia y operació del Fondo de Recompra ?Supervisar tesorería y planeación financiera del Fideicomiso ?Autorizar compras e inversiones en Bienes Inmuebles con valor hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso, instruyendo Fiduciario vía el Administrador ?Verificar que créditos o financiamientos se apegue a la Legislación Aplicable ?Recomendar al Comité Técnico las Desinversione a efectuar ?Ejercer cualquier otra faculta asignada en el Fideicomis o por el Comité Técnico

La información descrita en la tabla ha sido desarrollada considerando la reforma y re-expresión del Fideicomiso que tuvo lugar el 22 de octubre de 2018, la cual fue autorizada por Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018.

(1)El Comité Técnico se encuentra integrado por 8 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

(2)El Comité de Auditoría, Prácticas y ASG está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

(3)También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.

(4)Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

(5)Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados la mayoría de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria.

(6)Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación

(7)También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(8)En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.

(9)El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

(10)Requiere que la Asamblea de Tenedores esté debidamente representada con por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los CBFIs en circulación. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el

número de CBFIs en ella representados.
(11)Requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación.
(12)Requiere del voto favorable de al menos el 66% de los CBFIs en circulación.
(13)Facultades delegadas por el Comité Técnico en sesión de fecha 25 de febrero de 2025.
(14)Las facultades del Comité de Vigilancia de Créditos fueron asumidas por el Comité Financiero conforme al acuerdo del Comité Técnico en sesión de fecha 25 de febrero de 2025.

ii)Comité Técnico

Al 31 de marzo de 2025, Comité Técnico se encontraba integrado por 8 (ocho) miembros, de los cuales 5 (cinco) son Miembros Independientes. Sin embargo, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, siempre y cuando exista mayoría de miembros independientes quienes durarán en sus funciones al menos un año.

El Comité Técnico estuvo integrado por los siguientes miembros al 31 de marzo de 2025:

Miembro Propietario	**Miembro Independiente**	**Suplente**	**Sexo**	**Tiempo en el cargo (años)**	**Empresa donde colabora como parte del Consejo de Administración**
Diego Andrés Cisneros	No	Carlos Alberto Rohm	Masculino	1	Origin Patrimonial
Santiago Riveroll Mendoza	No	Pablo Zaldivar Orue	Masculino	1	Origin Patrimonial
Jaime Cohen Bistre	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	0	Asesor de Activos Prisma
José María Garza de Silva	Sí	N/A	Masculino	1	GP Desarrollos, BBV Nuevo León, Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León
Lorena Margarita Cárdenas Costas	Sí	N/A	Femenino	2	Grupo Industrial Saltillo
Santiago Pinson Correa	Sí	N/A	Masculino	3	Fibra Monterrey
Abelardo Hernández Juliá	Sí	N/A	Masculino	1	SOHO Capital Management
Federico Castillo Arce	Sí	N/A	Masculino		

**El 16 de octubre de 2024, se informó de la renuncia de Alejandro Wassiliu como Miembro Patrimonial.*

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2024:

	Nombre	Cargo	Género [1]	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1.	Jaime Cohen Bistre	Director General	Masculino	38	0	15	Asesor de Activos Prisma
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Finanzas	Masculino	54	1	26	Asesor de Activos Prisma

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico y en el equipo de los Directivos Relevantes es en su mayoría masculino. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

*Remuneración de los Consejeros Independientes y Directivos Relevantes de Fibra Inn:*Para el año concluido el 31 de diciembre del 2024, el monto acumulado de remuneración que se pag ó a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 19.6 millones.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 26 de abril de 2024, se voto mantener los emolumentos a los Miembros Independientes del año anterior, en los siguientes términos:

(i)La cantidad de $44,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y
(ii)La cantidad de $36,650 por su asistencia a cada sesión de los demás comités auxiliares de los que forme parte, independientemente de que dichas asistencias sean presenciales o telefónicas.

Elección del Comité Técnico: De conformidad con el Fideicomiso, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. La persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de miembros del Comité: Los Tenedores de CBFIs que designen a un miembro del Comité Técnico deberán notificarlo por escrito al Fiduciario, Representante Común y Administrador, comprobando su tenencia. Podrán revocar o sustituir dicha designación en cualquier momento bajo los mismos requisitos. Los miembros designados a través del Fideicomiso de Fundadores solo podrán ser removidos por estos Tenedores, mientras que los designados por otros Tenedores solo podrán ser destituidos por quienes los nombraron o por la Asamblea, si se revoca el nombramiento de todo el Comité Técnico. En caso de muerte, incapacidad o renuncia, el miembro será removido automáticamente y deberá designarse un reemplazo en un plazo de 10 días hábiles, de lo contrario, se entenderá como renuncia temporal al derecho de designación.

Sesiones del Comité Técnico y votación: El Comité Técnico debe reunirse regularmente según un calendario anual aprobado en su primera sesión y de manera especial cuando sea necesario, previa notificación de un miembro propietario. Las sesiones se consideran válidas si asiste la mayoría de los miembros propietarios o suplentes, adoptando resoluciones por mayoría de votos, salvo casos que requieran el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Las sesiones pueden celebrarse por medios remotos que permitan comunicación en tiempo real, confirmando la asistencia por escrito. También pueden tomarse resoluciones fuera de sesión, siempre que sean aprobadas por escrito por todos los miembros propietarios o suplentes.

Si la mayoría de los Miembros Independientes discrepa con el Comité, esto se revelará al público a través del EMISNET de la BMV o STIV-2 de la CNBV.

El presidente, con voto de calidad en caso de empate, es designado por el Fideicomiso de Fundadores; en su ausencia, el Comité elige a un presidente temporal. El secretario, no miembro del Comité, es designado por el mismo Comité.

Cualquier miembro puede solicitar al secretario, con aviso al Fiduciario y al Representante Común, convocar una sesión con al menos 5 días de anticipación. El secretario emitirá la convocatoria con 3 días de anticipación, detallando la fecha, hora, lugar y orden del día, notificando a todos los miembros, el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario.

Facultades del Comité Técnico: El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. El Comité Técnico tendrá ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

1. **Emisiones y operaciones financieras**:
    - Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
    - Aprobar operaciones hasta el 19.99% del Patrimonio, incluyendo contratación de deuda y emisión de valores.
    - Delegar al Administrador operaciones menores a $3 millones de dólares.
2. **Contratación y administración**:
    - Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso..
    - Retirar autorizaciones a Gestores Hoteleros por incumplimiento grave.
    - Modificar contratos de administración, salvo excepciones.
3. **Operaciones con Personas Relacionadas**:
    - Aprobar políticas y operaciones con voto mayoritario de Miembros Independientes y a precio de mercado.
4. **Políticas de inversión y desinversión**:
    - Fijar políticas de inversión y desinversión del Patrimonio.
    - Aprobar la venta de activos según su valor (mayoría de votos y expertos independientes).
    - Requerir aprobación de la Asamblea para desinversiones superiores al 20% del Patrimonio.
5. **Distribuciones y estados financieros**:
    - Aprobar las políticas y montos de Distribuciones de Efectivo.
    - Revisar y aprobar estados financieros con opinión del Comité de Auditoría.
6. **Gobierno corporativo**:
    - Establecer comités (Auditoría, Prácticas, Nominaciones, Compensaciones y Vigilancia de Créditos).
    - Monitorear el cumplimiento de obligaciones del Administrador.
    - Designar un comité conjunto para Auditoría y Prácticas integrado por Miembros Independientes.

7. **Revelación de información y eventos relevantes**:
    - Instruir la publicación de Eventos Relevantes cuando existan diferencias con comités de apoyo.
8. **Políticas y control**:
    - Definir políticas contables, control interno y auditoría.
    - Fijar términos para la administración del Patrimonio y verificar cumplimiento de financiamientos.
9. **Destinación de bienes inmuebles**:
    - Determinar políticas fiscales que permitan cumplir con los artículos 187 y 188 de la LISR.
    - Designar inmuebles para servicios de hospedaje y autorizar contratos de operación.

Estas facultades garantizan que el Comité Técnico supervise la administración, inversión y desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, así como la operación eficiente de sus activos y el cumplimiento de obligaciones legales y fiscales.

Remuneración: El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no implica derecho a recibir contraprestación. Sin embargo, la Asamblea de Tenedores, con base en una propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, puede aprobar remuneraciones. En la Asamblea del 28 de abril de 2022, se mantuvo la compensación de los Miembros Independientes en: **Ps. $41,260** por sesión del Comité Técnico y **Ps. $33,980** por sesión de otros comités de apoyo, ya sean presenciales o remotas.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico: El Fideicomiso exige deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con los intereses del Fideicomiso, sus subsidiarias y personas relacionadas. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor, de los auditores externos o de cualquier otra persona que esta controle con el fin de estar preparados para actuar conforme a los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Inn o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida y los asuntos que tengan conocimiento en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al

Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros que pudiera afectar los Estados Financieros Consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para el beneficio del Fideicomiso y podrán ser entabladas por el Fideicomiso o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

iii)*Comité *de Auditoría, Prácticas y ASG

Miembros
Lorena Margarita Cárdenas Costas*
Santiago Pinson Correa*
Abelardo Hernández Juliá *

* Miembros Independientes

El Comité de Auditoría, Prácticas y ASG se integra por 3 (tres) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico, quien también nombra a su presidente. Adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

Este Comité es responsable de los temas relacionados con auditoría, prácticas societarias, sustentabilidad, responsabilidad ambiental y gobierno corporativo del Fideicomiso. Informará oportunamente al Comité Técnico sobre el ejercicio de sus funciones, así como sobre cualquier desviación o incumplimiento relevante.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de febrero de 2025, delegó al Comité Auditoría, Prácticas y ASG las siguientes facultades.

i. Evaluar al auditor externo, sus informes y reunirse al menos una vez al año.

ii. Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso y recomendar su aprobación.
iii. Informar al Comité Técnico sobre el sistema de control interno y auditoría interna.
iv. Solicitar opiniones del Administrador o expertos independientes.
v. Requerir reportes del Administrador, Fiduciario y otras partes sobre información financiera.
vi. Investigar incumplimientos en políticas, controles y registros contables.
vii. Recibir observaciones de tenedores, acreedores y terceros.
viii. Mantener reuniones periódicas con directivos del Administrador, Representante Común y Fiduciario.
ix. Informar irregularidades relevantes al Comité Técnico y proponer acciones correctivas.
x. Convocar Asambleas de Tenedores e incluir temas en el orden del día.
xi. Vigilar cumplimiento de acuerdos por parte del Administrador, Fiduciario y Representante Común.
xii. Supervisar mecanismos y controles internos de cumplimiento legal y contractual.
xiii. Emitir opinión sobre transacciones con Personas Relacionadas o Tenedores Relevantes.
xiv. Emitir opinión sobre valor de operaciones realizadas por el Comité Técnico.
xv. Emitir opinión sobre estudios de mercado en adquisiciones propuestas.
xvi. Recomendar solicitudes de información al Administrador, Fiduciario, Representante Común o Arrendatario.
xvii. Asesorar al Comité Técnico en sus facultades.
xviii. Aprobar la estrategia de sostenibilidad y evaluar proyectos y desempeño ASG.
xix. Supervisar la gestión de riesgos y oportunidades ASG del Fideicomiso.
xx. Apoyar la comunicación interna y externa en temas ASG, incluyendo informes al Comité Técnico y Asamblea.
xxi. Fomentar la integración de criterios ASG en las áreas del Administrador y colaboración con operadores hoteleros.
xxii. Presentar informes periódicos al Comité Técnico sobre sus actividades y la estrategia ASG.
xxiii. Cumplir con todas las demás funciones que le otorgue el Fideicomiso.

iv)Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembros
Santiago Pinson Correa*
José María Garza de Silva*
Federico Castillo Arce*
Diego Andrés Cisneros
Santiago Riveroll Mendoza

* Miembros Independientes

El Comité de Nominaciones y Compensaciones está integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de

Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los Miembros Independientes.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de febrero de 2025, delegó al Comité Nominaciones y Compensaciones las siguientes facultades.

i. Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
ii. Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes.
iii. Monitorear y revisar cuestiones de independencia de los Miembros Independientes.
iv. Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico.
v. Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.
vi. Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador.
vii. Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador.
viii. Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador.
ix. Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador.
x. Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.
xi. Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador.

v)Financiero y de Inversiones

Miembros
José María Garza de Silva*
Abelardo Hernández Julia*
Federico Castillo Arce*
Diego Andrés Cisneros
Santiago Riveroll Mendoza

* Miembros Independientes

El Comité Financiero y de Inversiones se integra por 5 (cinco) miembros, con mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico. Tres de sus integrantes son designados por el Comité Técnico y dos por el Fideicomiso de Fundadores, incluyendo al presidente del comité. Todos sus miembros deben formar parte del Comité Técnico del Fideicomiso. Durarán en su cargo 1 (un) año o hasta que sus sustitutos tomen posesión, y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Este comité es responsable de analizar y, en su caso, decidir sobre todos los asuntos relacionados con inversiones, créditos bancarios, deuda financiera y demás temas de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Deberá informar oportunamente del ejercicio de sus funciones al Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de febrero de 2025, delegó al Comité Financiero y de Inversiones las siguientes facultades:

i. Contratar y modificar líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico
ii. Otorgar garantías para créditos
iii. Definir términos y condiciones de emisiones de deuda, con aprobación del Comité Técnico.
iv. Revisar el cálculo del WACC, previa revisión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.
v. Contratar al formador de mercado.
vi. Definir estrategia y operación del Fondo de Recompra.
vii. Supervisar tesorería y planeación financiera del Fideicomiso.
viii. Autorizar compras e inversiones en Bienes Inmuebles con valor hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso, instruyendo al Fiduciario vía el Administrador.
ix. Verificar que créditos o financiamientos se apeguen a la Legislación Aplicable.
x. Recomendar al Comité Técnico las Desinversiones a efectuar.
xi. Ejercer cualquier otra facultad asignada en el Fideicomiso o por el Comité Técnico.

Asamblea de Tenedores durante el 2024

i)Asamblea General Ordinaria Anual de Tenedores se llevó a cabo el 26 de abril de 2024; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio 2023.
- Se aprobó el informe anual de actividades del Fideicomiso en materia Ambiental, Sustentabilidad y Gobernanza, correspondiente al ejercicio 2023.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero, de Inversiones y de ASG del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2023.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2023, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó el Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales al 31 de diciembre de 2023.
- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2023, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se ratificaron los consejeros independientes:

Miembros Independientes
Santiago Pinson Correa

Lorena Margarita Cárdenas Costas
José María Garza Silva
Federico Castillo Arce
Abelardo Hernández Juliá

- Se informó sobre la continuidad de la designación de Alejandro Wassiliu, como miembro patrimonial en representación de un tenedor institucional con tenencia igual o mayor al 10% de los CBFIs en circulación y su suplente; así como la ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros	Miembros Suplentes
Diego Andrés Cisneros	Carlos Alberto Rohm
Santiago Riveroll Mendoza	Pablo Zaldívar Orue
Alejandro Wassiliu	Edgar Patricio Sosa Silva
Miguel Aliaga Gargollo	Alejandro Javier Leal Isla Garza
Lorena Margarita Cárdenas Costas	
Federico Castillo Arce	
Santiago Pinson Correa	
José María Garza de Silva	
Abelardo Hernández Juliá	

- Se aprobó mantener fijos los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico y se aprobaron el pago de esos mismos emolumentos a los Miembros Patrimoniales, en los siguientes términos: (i) Ps. 44,500.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $36,650.00 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité ASG, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.
- Se informó sobre la designación de los dos Miembros Propietarios del Comité Técnico designados a través del Fideicomiso de Fundadores: Diego Andrés Cisneros y Santiago Riveroll Mendoza, con sus suplentes Carlos Alberto Rohm y Pablo Zaldívar Orue repsectivamente.
- Se aprobaron los índices de aplalancamiento y liquidez
- Se informó sobre la cancelación del fondo de recompra no ejercido hasta abirl 2024.
- Se informó sobre los resultados del plan de incentivos a largo plazo del ejercicio 2023.

ii)Asamblea General Extraordinaria Anual de Tenedores se llevó a cabo el 26 de abril de 2024; en la que se no se aprobó lo siguiente:

- Debido a la falta del porcentaje de voto requerido, no se aprobó la propuesta para modificar al Contrato de Fideicomiso en el sentido de cambiar la denominación de *Fidecicomiso de Fundadores* por *Fideicomiso Origen*.

f)Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn cada Gestor Hotelero respecto de 35 hoteles en operación, por cada hotel, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados,
S.A. respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación de ingresos totales, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2024 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administrador* del Reporte Anual formato XBRL.

Comisiones, costos y gastos del Administrador o de cualquier tercero que reciban pago por parte del Fideicomiso

(Cifras en Ps. millones)

	2024	**2023**	**2022**
Administradora de Activos Fibra Inn	Ps. 94.5	Ps. 177.9	Ps. 110.5

Gestor de Activos Prisma	Ps. 121.1	Ps. 106.6	Ps. 99.0
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	Ps. 175.9	Ps. 161.0	Ps. 137.3

A. Comisiones, Costos y Gastos que reciben pago por parte del Fideicomiso:

(Ps. millones)	**1T25**
Administradora de Activos Fibra Inn	24.3
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	44.1

B. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

Corto Plazo (Ps. millones)	**1T25**	**1T24**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	Ps 0.00	Ps. 0.09

C. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

Beneficios otorgados al personal clave (Ps. millones)	**1T25**	**1T25**
Beneficios de corto plazo	Ps.6.8	Ps.7.5
Indemnizaciones	0.0	0.2
Compensaciones basadas en instrumentos de patrimonio y efectivo	0.0	
	Ps. 6.8	Ps. 7.7

g)Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2024	**2023**
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos por intereses [1]	Ps. 9.5	Ps. 8.3
Gastos de regalías Casa Grande [2]	0.6	0.5

[1]Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.
[2]Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande como se menciona en la Nota 1(III).

b. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2024	**2023**
Largo plazo:		
Tregnor, S.A.P.I. de C.V. [1]	$40,000	$ -

[1]Al 31 de diciembre de 2024, el saldo corresponde al préstamo de capital de trabajo de acuerdo con el contrato de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles, a una tasa TIIE 28 días más 2 puntos porcentuales pagaderos trimestralmente.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Corto plazo:		
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) [1]	$ 88,858	$ 105,352
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. [2]	151	52
	$ 89,009	$ 105,404

[1]Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo corresponde a una cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y Fideicomiso CIB/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.

[2]Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

d. Operaciones con la administración y familiares cercanos
El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones comerciales con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros consolidados.

h)Auditores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (“Deloitte”) y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

La opinión de los Auditores Independientes fue sin salvedades y no ha existido renuncia de algún auditor externo anteriormente.
Se contratan los servicios de diferentes asesores en materia fiscal dependiendo del tema específico aplicable al Fideicomiso.

Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales	**Al 31 de diciembre de,**		
	2024	**2023**	**2022**
		(miles de pesos)	
Honorarios de Auditoría	Ps. 4,355	Ps. 3,672	Ps. 4,115
Honorarios relacionados a la auditoría	704	140	131
Honorarios de asesoría contable y fiscal	790	412	210
Total de honorarios	Ps. 5,849	Ps. 4,224	Ps. 4,456

i)Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

El Fideicomiso DB/1616 o los CBFIs de Fibra Inn no actúan como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Sin embargo, el Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura. Este es el caso de los créditos bancarios contratados por los Fideicomisos terceros de CIB/3097 y CIB/3096, donde Fibra Inn tiene participación y en los cuales se tienen contratados swap de tasas de interés.

j)Mercado de Capitales

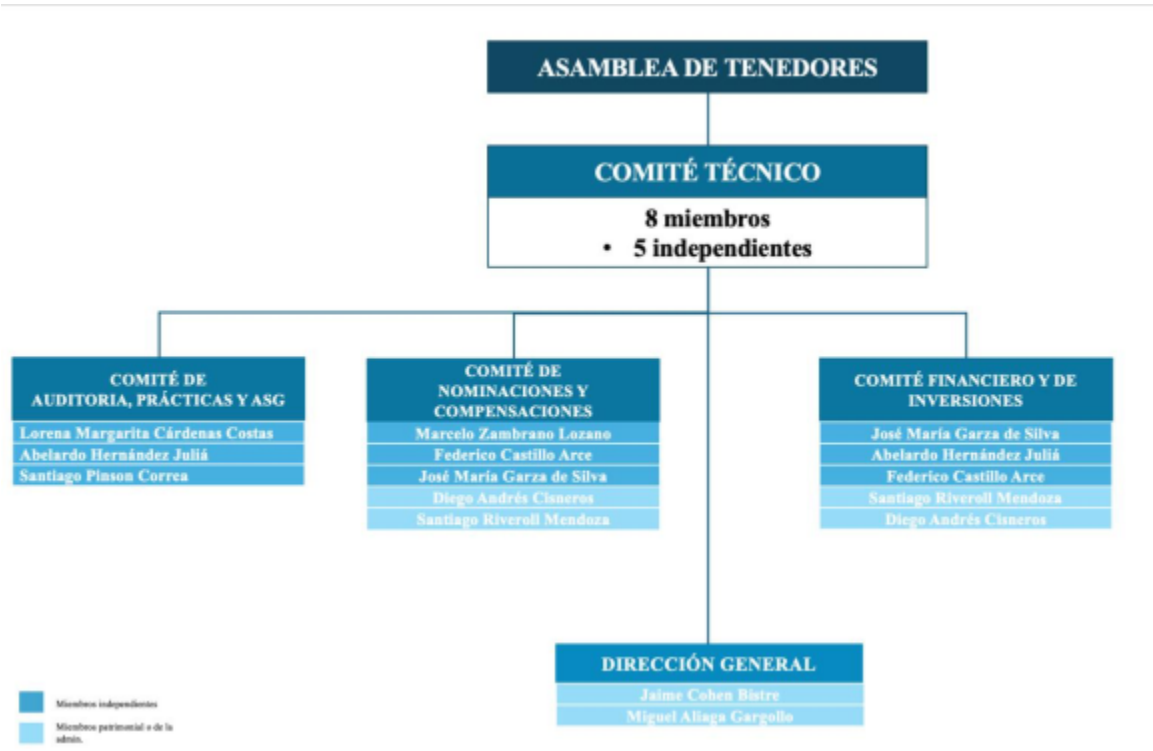
Al 31 de marzo de 2025, la Compañía tiene saldo de 13,240,053 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 749,000,826 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,604,763,952 títulos emitidos de FINN13.

i)Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Valor de Mercado de Fibra Inn				
	Emitidos y Suscritos al 31 de marzo de 2025	***%***	***Emitidos y No Suscritos***	***Total CBFIs***
Fondo de Recompra	13,240,053	1.8%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	735,760,768	98.2%		
Total en Circulación	749,000,826	100.00%		
Total con Derecho a Distribución	735,760,773			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	0		855,763,126	
Total CBFIs	749,000,826		855,763,126	1,604,763,952

El Administrador es responsable, entre otras cosas, de la administración del Patrimonio del Fideicomiso. Esta entidad tiene en custodia cierto número de CBFIs para el pago de compensaciones en especie a ciertos ejecutivos como parte de su plan de incentivos a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo era de 4,537,961 CBFIs.

A continuación se muestra la estructura corporativa al 31 de marzo de 2025:



La información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, se contiene en la "Sección 3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, inciso c) Administradores y tenedores de los certificados" de este Reporte Anual.

i)Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FINN13." Durante el 2020, sus ADRs cotizaron en el mercado "*over the counter" (OTC)* en Estados Unidos hasta su cancelación el 28 de enero de 2021.

A continuación, se muestra el precio del CBFI (FINN13) desde su Oferta Pública Inicial en la siguiente gráfica:

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de los CBFIs al final del perido anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Apertura Ps.	Precio Máximo Ps.	Precio Mínimo Ps.	Precio Cierre Ps.	Volumen Operado Promedio
2020	4.25	4.30	4.00	5.57	425,306
2021	3.11	4.98	2.97	3.79	117,814
2022	3.10	6.43	3.01	5.88	76,910
2023	5.76	6.45	4.85	5.10	256,045
2024	5.10	5.88	4.69	5.50	392,089

Periodo	Precio Apertura Ps.	Precio Máximo Ps.	Precio Mínimo Ps.	Precio Cierre Ps.	Volumen Operado Promedio
1T2021	4.10	4.41	3.96	4.04	66,152
2T2021	4.06	4.98	2.97	4.21	269,039
3T2021	4.20	4.31	3.75	3.79	20,379
4T2021	3.80	3.81	2.98	3.11	118,880
1T2022	3.10	3.68	3.01	3.66	67,226
2T2022	3.66	3.80	3.24	3.63	60,534
3T2022	3.64	3.80	3.16	3.46	27,894
4T2022	3.51	6.43	3.31	5.88	151,985

1T2023	5.76	6.45	5.37	5.87	717,010
2T2023	5.90	5.94	5.31	5.67	54,449
3T2023	5.65	5.76	5.30	5.37	80,213
4T2023	5.26	5.57	4.85	5.10	173,945
1T2024	5.10	5.85	4.69	5.72	427,249
2T2024	5.72	5.88	4.77	4.99	91,354
3T2024	4.99	5.10	4.70	4.98	125,189
4T2024	4.98	5.50	4.70	5.50	924,565
1T2025	4.92	5.25	4.80	5.03	397,381

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	Volumen Operado
Noviembre de 2023	5.50	5.52	4.90	5.27	190,497
Diciembre de 2023	5.27	5.35	4.95	5.10	188,754
Enero de 2024	5.10	5.38	4.69	5.30	1,079,490
Febrero de 2024	5.29	5.84	5.25	5.80	162,715
Marzo de 2024	5.80	5.85	5.50	5.72	55,101
Abril de 2024	5.72	5.88	5.59	5.60	21,680
Mayo de 2024	5.65	5.79	5.40	5.62	17,591
Junio de 2024	5.63	5.63	4.77	4.99	151,985
Julio de 2024	4.99	5.09	4.80	4.99	111,768
Agosto de 2024	4.85	5.10	4.70	4.99	248,436
Septiembre de 2024	4.96	4.99	4.81	4.98	15,813
Octubre de 2024	4.98	5.00	4.70	4.83	468,906
Noviembre 2024	4.83	5.40	4.63	5.38	431,459
Diciembre 2024	5.38	5.50	5.03	5.50	1,873,330
Enero 2025	5.05	5.50	4.85	5.18	722,851
Febrero 2025	4.90	5.24	4.85	5.05	242,983
Marzo 2025	4.80	5.00	4.71	4.86	226,309

ii)Formador de Mercado

Durante 2024, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado. Sin embargo, en el pasado Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de estos servicios. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018 y no se tiene contemplado la contratación de un nuevo formador para estos propósitos en el futuro.

iii)Programa de American Depositary Receipts (ADR)

El Bank of New York Mellon actuó como depositario de los ADSs, este contrato se terminó el 28 de enero del 2021.

[1] Sextante Turístico de México, febrero 2025, CICOTUR.

[2] Resultados de la Actividad Turística, Turismo en cifras (ene-dic 2024). Datatur, marzo de 2024.

[3] México Perspectivas Económicas de la OCDE, 2023

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Análisis Balance General

Resumen Balance General			
	Marzo 2025	***Diciembre 2024***	***Var %***
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,651.2	1,713.1	(3.6%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	106.8	92.4	15.6%
Activos disponibles para su venta	28.7	28.7	0.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	125.6	125.8	(0.1%)
Pasivos			
Proveedores	256.5	221.0	16.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	71.2	89.0	(20.0%)
Intereses por pagar	61.8	142.2	(56.5%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,151.3	3,150.2	0.0%
Deuda Bancaria LP	641.9	656.7	(2.2%)

(Cifras en millones de pesos)

Al 31 de marzo de 2025 se tenían Ps. 1,651.2 millones de **efectivo**; una disminución de 3.6% a comparación de diciembre del 2024. Esta variación refleja el pago del cupón semestral del Bono FINN 18 por Ps. 160.6 millones.

La **cartera de clientes y otras cuentas por cobrar** registra Ps. 106.8 millones, mostrando un incremento de 15.6% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2024, que crece respecto al trimestre anterior por la consolidación de las cuentas por cobrar de Tregnor.

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

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 125.6 millones al cierre de 1T25, 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. 256.5 millones, con un incremento de 16.1% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2024; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 71.2 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 20.0% vs diciembre de 2024. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los fideicomisos propietarios de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se ha venido amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se van generando.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 61.8 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,151.3 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 1T25 con un saldo de Ps. 695.5 millones (Ps. 701.7 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en marzo de 2025 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 641.9 millones; mostrando una disminución de Ps. 14.8 millones comparada con diciembre 2024; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 53.5 millones.

Al 31 de marzo de 2025 la composición y costo de la deuda fue:

(i)81.8% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de octubre 2019).
(ii)6.1% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
(iii)6.3% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
(iv)2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.13%.

(v)1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
(vi)1.2% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.71%
(vii)0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%.

Por tanto, el **costo ponderado de la deuda** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (92% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (8% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 8.70%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

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

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	***Al 31 de marzo de 2025***
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.0%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.6
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	338%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.1%

Fibra Inn presenta 28.0% de **endeudamiento** al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2025 fue de 3.6 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	13,749.1
Capital o Patrimonio Total	9,364.4
Apalancamiento	**1.5**

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 1T25.

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 2025***
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	695.4
Deuda Bursátil	3,151.3
Activos Totales	13,749.1
índice de Endeudamiento	**28.0%**

índice de Cobertura de Servicio de Deuda	***Al 31 de marzo de 2025***
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	1,651.2
IVA por Recuperar	125.6
Utilidad Operativa	670.3
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	**2,447.1**
Amortización de Intereses	375.8
Amortizaciones de Principal	53.5
Gastos de Capital	90.1
Gastos de Desarrollo	164.1
Sub-Total Denominador	**683.5**
índice de Cobertura de Servicio de Deuda	**3.6 veces**

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024
(Miles de pesos)

	2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**176,128**	**133,663**
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**18,334**	**(3,522)**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	**(253,675)**	**(356,682)**
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	**(59,213)**	**(226,541)**
Efectivo al inicio del periodo	1,713,148	1,922,593
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(2,695)	(1,377)
Efectivo al final del periodo	**1,651,240**	**1,694,675**

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

	1T25		1T24	
	por CBFI	*Total*	*por CBFI*	*Total*
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	66.2	0.0450	33.7
Distribución en efectivo	0.0900	66.2	0.0450	33.7

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

* Cálculos por CBFI en base a 735,910,773 CBFIs en el 1T25 y 749,343,826 CBFIs en el 1T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de hoy, 29 de abril de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 66.2 millones para los tenedores de CBFIs. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFI basada en 735,910,773 CBFIs con derecho a distribución al cierre del 1T25, 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 2025.

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

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2025, la Compañía tiene saldo de 13,240,053 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 749,000,826 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,604,763,952 títulos emitidos de FINN13.

Valor de Mercado de Fibra Inn

	Emitidos y Suscritos al 31 de marzo de 2025	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	13,240,053	1.8%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	735,760,768	98.2%		
Total en Circulación	749,000,826	100.00%		
Total con Derecho a Distribución	735,760,773			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	0		855,763,126	
Total CBFIs	749,000,826		855,763,126	1,604,763,952

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de marzo de 2025 dicha reserva sumaba Ps. 38.3 millones contra Ps. 88.3 millones al 31 de diciembre de 2024. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 49.9 millones durante el 1T25 de los cuales Ps. 1.0 millones se reportan en el estado de resultados.

Control interno [bloque de texto]

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración ha evaluado, con la participación del Director General y el Director de Administración y Finanzas, la eficacia de los controles y procedimientos de revelación al término del

periodo cubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2024.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2024 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría

El Comité Técnico ha determinado que cuenta con al menos una "experta financiera del Comité de Auditoría" que colabora en su Comité de Auditoría. La. Sra. Lorena Margarita Cárdenas Costas cuenta con los requisitos de calificación.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las principales métricas e indicadores para evaluar el rendimiento de Fibra Inn son:

- Porcentaje de Ocupación: mide el nivel de utilización de las habitaciones disponibles en un hotel durante un periodo específico. Se calcula como el número de habitaciones ocupadas dividido entre el número total de habitaciones disponibles, multiplicado por 100 para expresarlo como un porcentaje.

- 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 un a 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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FINN
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FINN
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Referirse a las secciones “Notas - Lista de notas” y “Notas - Lista de políticas contables” debajo donde se presenta la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés).

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplicable.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,651,240,000	1,713,148,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	150,041,000	110,813,000
Impuestos por recuperar	125,638,000	125,778,000
Otros activos financieros	19,015,000	20,424,000
Inventarios	8,812,000	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	26,325,000	24,086,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,981,071,000	1,994,249,000
Activos mantenidos para la venta	28,738,000	28,738,000
Total de activos circulantes	2,009,809,000	2,022,987,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	16,219,000	56,219,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	131,179,000	172,037,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	11,575,518,000	11,631,641,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	8,436,000	9,713,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	26,943,000	26,913,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	11,758,295,000	11,896,523,000
Total de activos	13,768,104,000	13,919,510,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	363,632,000	329,658,000
Impuestos por pagar a corto plazo	65,063,000	47,410,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	115,326,000	193,602,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	5,406,000	5,662,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	4,056,000	10,188,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	4,056,000	10,188,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	553,483,000	586,520,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	553,483,000	586,520,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,812,264,000	3,827,320,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	4,050,000	5,187,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	12,177,000	10,206,000
Otras provisiones a largo plazo	19,443,000	23,903,000
Total provisiones a largo plazo	31,620,000	34,109,000
Pasivo por impuestos diferidos	2,270,000	2,265,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,850,204,000	3,868,881,000
Total pasivos	4,403,687,000	4,455,401,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	6,929,981,000	6,996,913,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(3,569,598,000)	(3,552,620,000)
Otros resultados integrales acumulados	4,584,939,000	4,596,780,000
Total de la participación controladora	7,945,322,000	8,041,073,000
Participación no controladora	1,419,095,000	1,423,036,000
Total de capital contable	9,364,417,000	9,464,109,000
Total de capital contable y pasivos	13,768,104,000	13,919,510,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	665,673,000	571,862,000
Costo de ventas	254,631,000	198,027,000
Utilidad bruta	411,042,000	373,835,000
Gastos de venta	219,268,000	189,560,000
Gastos de administración	143,122,000	122,924,000
Otros ingresos	866,000	766,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	49,518,000	62,117,000
Ingresos financieros	32,970,000	46,118,000
Gastos financieros	93,975,000	98,131,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(11,487,000)	10,104,000
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(11,487,000)	10,104,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(11,487,000)	10,104,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(17,728,000)	8,215,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	6,241,000	1,889,000
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.02)	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.02)	0.01
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.02)	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.02)	0.01

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(11,487,000)	10,104,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(56,000)	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	(22,070,000)	4,880,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(22,126,000)	4,880,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	(22,126,000)	4,880,000
Resultado integral total	(33,613,000)	14,984,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(28,819,000)	10,655,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(4,794,000)	4,329,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(11,487,000)	10,104,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	109,656,000	89,327,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(1,988,000)	1,177,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	530,000	(3,684,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	1,826,000	(384,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(8,812,000)	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(14,691,000)	(31,663,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(24,702,000)	(32,014,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	45,845,000	24,758,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	17,653,000	23,100,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	1,915,000	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	127,232,000	70,617,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	115,745,000	80,721,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(91,945,000)	(95,824,000)
+ Intereses recibidos	(32,970,000)	(46,118,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	1,408,000	1,859,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	176,128,000	132,286,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	502,000	642,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	55,138,000	50,024,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	258,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	32,970,000	46,118,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	40,000,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	18,334,000	(3,522,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	853,000	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	750,000	102,552,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	11,010,000	69,102,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	1,624,000	1,454,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	66,232,000	20,437,000
- Intereses pagados	193,470,000	178,856,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	18,558,000	15,719,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(253,675,000)	(356,682,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(59,213,000)	(227,918,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(2,695,000)	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(61,908,000)	(227,918,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,713,148,000	1,922,593,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,651,240,000	1,694,675,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	6,996,913,000	0	0	(3,552,620,000)	4,380,166,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(17,728,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(17,728,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	66,982,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	750,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(66,932,000)	0	0	(16,978,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,929,981,000	0	0	(3,569,598,000)	4,380,166,000	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(1,498,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(56,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(56,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(56,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(1,554,000)	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	183,808,000	34,304,000	4,596,780,000	8,041,073,000	1,423,036,000	9,464,109,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(17,728,000)	6,241,000	(11,487,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(11,035,000)	(11,091,000)	(11,091,000)	(11,035,000)	(22,126,000)
Resultado integral total	0	0	0	(11,035,000)	(11,091,000)	(28,819,000)	(4,794,000)	(33,613,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	50,000	853,000	903,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	66,982,000	0	66,982,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	750,000	0	750,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	(750,000)	0	(750,000)	(750,000)	0	(750,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(750,000)	(11,035,000)	(11,841,000)	(95,751,000)	(3,941,000)	(99,692,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	183,058,000	23,269,000	4,584,939,000	7,945,322,000	1,419,095,000	9,364,417,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	7,340,875,000	0	0	(3,390,418,000)	3,679,442,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	8,215,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	8,215,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	20,437,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(13,716,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	27,844,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(6,309,000)	0	0	8,215,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	7,334,566,000	0	0	(3,382,203,000)	3,679,442,000	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	27,412,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	(27,412,000)	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(27,412,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	204,142,000	29,855,000	3,940,851,000	7,891,308,000	1,183,986,000	9,075,294,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	8,215,000	1,889,000	10,104,000
Otro resultado integral	0	0	0	2,440,000	2,440,000	2,440,000	2,440,000	4,880,000
Resultado integral total	0	0	0	2,440,000	2,440,000	10,655,000	4,329,000	14,984,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	20,437,000	0	20,437,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(13,716,000)	0	(13,716,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	(91,209,000)	0	(91,209,000)	(91,209,000)	0	(91,209,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	(27,412,000)	432,000	0	432,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(91,209,000)	2,440,000	(116,181,000)	(114,275,000)	4,329,000	(109,946,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	112,933,000	32,295,000	3,824,670,000	7,777,033,000	1,188,315,000	8,965,348,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	749,000,826	749,000,826
Numero de acciones recompradas	13,240,053	13,090,053
Efectivo restringido	79,683,000	98,241,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	109,656,000	89,327,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-04-01 - 2025-03-31	Año Anterior 2023-04-01 - 2024-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,483,043,000	2,265,415,000
Utilidad (pérdida) de operación	(103,363,000)	41,108,000
Utilidad (pérdida) neta	(282,761,000)	(189,866,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(254,337,000)	(183,418,000)
Depreciación y amortización operativa	374,303,000	420,987,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,044,411,000	1,017,368,000
Total efectivo	1,044,411,000	1,017,368,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	606,829,000	695,780,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	606,829,000	695,780,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,651,240,000	1,713,148,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	106,794,000	92,354,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	43,247,000	18,459,000
Total anticipos circulantes	43,247,000	18,459,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	150,041,000	110,813,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	8,812,000	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	8,812,000	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	8,812,000	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	28,738,000	28,738,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	28,738,000	28,738,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	40,000,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	16,219,000	16,219,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	16,219,000	56,219,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	2,305,211,000	2,305,211,000
Edificios	7,994,283,000	8,046,999,000
Total terrenos y edificios	10,299,494,000	10,352,210,000
Maquinaria	327,688,000	331,660,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	298,784,000	323,351,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	648,200,000	622,804,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	1,352,000	1,616,000
Total de propiedades, planta y equipo	11,575,518,000	11,631,641,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	6,867,000	6,394,000
Licencias y franquicias	11,367,000	11,810,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	8,709,000	8,709,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	26,943,000	26,913,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	26,943,000	26,913,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	256,527,000	221,033,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	71,181,000	89,009,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	35,924,000	19,616,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	363,632,000	329,658,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	53,535,000	51,410,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	61,791,000	142,192,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	115,326,000	193,602,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	648,164,000	663,220,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	3,164,100,000	3,164,100,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,812,264,000	3,827,320,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	19,443,000	23,903,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	19,443,000	23,903,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	4,380,166,000	4,380,166,000
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(1,554,000)	(1,498,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	183,058,000	183,808,000
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	23,269,000	34,304,000
Total otros resultados integrales acumulados	4,584,939,000	4,596,780,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	13,768,104,000	13,919,510,000
Pasivos	4,403,687,000	4,455,401,000
Activos (pasivos) netos	9,364,417,000	9,464,109,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,009,809,000	2,022,987,000
Pasivos circulantes	553,483,000	586,520,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,456,326,000	1,436,467,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	3,086,000	17,655,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	589,602,000	554,207,000
Ingresos por alimentos y bebidas	59,498,000	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	13,487,000	0
Total de ingresos	665,673,000	571,862,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	159,094,000	156,192,000
Alimentos y bebidas	45,258,000	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	50,279,000	41,835,000
Total de costos de venta	254,631,000	198,027,000
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	27,306,000	24,107,000
Gastos por administración	113,235,000	101,874,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	14,567,000	472,000
Energéticos	33,302,000	32,141,000
Venta y Publicidad	21,685,000	22,082,000
Seguros	3,205,000	2,971,000
Predial	5,018,000	3,719,000
Otros Gastos de operación	950,000	2,194,000
Total de gastos de venta	219,268,000	189,560,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	31,640,000	33,981,000
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	0	0
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	111,482,000	88,943,000
Otros gastos administrativos	0	0
Total de gastos administrativos	143,122,000	122,924,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	32,970,000	46,118,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-03-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-03-31
Total de ingresos financieros	32,970,000	46,118,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	93,353,000	97,683,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	622,000	448,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	93,975,000	98,131,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés), tal y como las emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC" o "IAS", por sus siglas en inglés) No. 34 Información Financiera Intermedia. Las notas adjuntas fueron seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son relevantes para comprender los cambios en la posición financiera y los resultados de operación de Fibra Inn, a partir, de sus estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados adjuntos. Los resultados operativos de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados que hubiera tenido Fibra Inn si se hubieran presentado en forma anual.

2. Bases de medición.

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidas a valor razonable:

a)pérdidas crediticias esperadas;
b)instrumentos financieros derivados;
c)las propiedades, mobiliario y equipo;
d)los activos mantenidos para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
e)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico, generalmente, se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características

del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera.

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso.

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado las siguientes interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para el periodo contable que comienza el o después del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la IAS 21 – Falta de intercambiabilidad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2025 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a las normas mencionadas anteriormente, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera intermedia.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte y, en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 – Mejoras anuales a las IFRS. (1)
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Acuerdos de compra de energía. (1)
- IFRS 18 – Presentación y revelación de estados financieros. (2)
- IFRS 19 – Revelaciones de subsidiarias que no son de interés público. (2)
- Modificaciones a la IFRS 10 e IAS 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. (3)

(1) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.*

(2) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.*

(3) *Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.*

3. Negocio en marcha.

Fibra Inn prepara y presenta sus estados financieros consolidados condensados sobre la base de negocio en marcha, ya que la administración cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. La administración no identificó incertidumbres

materiales o juicios significativos que pudieran impactar la continuidad del negocio en los doce meses próximos, a partir, de la emisión de estos estados financieros consolidados condensados.

4. Bases de consolidación.

a)Subsidiarias.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que ejerce control al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.99% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Servicios Hoteleros Finn, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital;
- Tregnor S.A.P.I. de C.V., en la cual no se tiene participación, sin embargo, mantiene *ejercicio de control de facto*, a partir del 01 de enero de 2025.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos, a través, de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo con la IFRS 10 *Estados financieros consolidados*, que ejerce el control al 31 de marzo de 2025 en todas sus subsidiarias.

b)Participación No Controladora.

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

5. Moneda de registro, funcional y de informe.

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Las cifras de los estados financieros y sus notas cuando se hace referencia a pesos mexicanos o "$", se trata de miles de pesos mexicanos. Al hacer referencia a "US$" o dólares americanos, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América y cuyas cifras han sido redondeadas a la unidad más cercana.

6. Estado de resultados y de resultado integral.

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados consolidado condensado fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que los considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

7. Estado de flujos de efectivo.

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

8. Estacionalidad.

El sector hotelero en el que opera Fibra Inn no está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros.

9. Principales políticas contables.

Las políticas contables aplicadas por Fibra Inn en estos estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2025, son las mismas aplicadas por Fibra Inn en sus estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024.

10. Actividad de la compañía.

El Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso DB/1616”) se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fiduciario predecesor") y, a partir, del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció, principalmente, para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”).

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (“AAFI” o “Administrador del Fideicomiso”) es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, la cual otorga servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616. Fibra Inn es operado, a través, de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

A partir de septiembre de 2018, se constituyeron los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 (“Fideicomiso CIB/3058”), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”). Estos son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado “*Fábrica de Hoteles”)* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

El 22 de noviembre de 2023, se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN” o “Servicios Hoteleros FINN”), la cual es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, y, a partir, del 26 de octubre de 2024, mediante la celebración de un contrato de servicios especializados en hotelería, proporciona servicios de administración al Fideicomiso DB/1616.

A partir del 1 de enero de 2025, Fibra Inn gestiona los espacios no relacionados con el hospedaje en 33 hoteles a través de Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor”), cuya entidad es subsidiaria del Fideicomiso DB/1616, con

el fin de llevar a cabo las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Av. Belisario Dominguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn tiene celebrados diversos contratos de operación hotelera con terceros destacando los siguientes:

I. Contratos de prestación de servicios de gestión hotelera, celebrado con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ("Aimbridge Latam") antes Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (para el hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, Fibra Inn contrata los servicios de gestión hotelera con otro operador hotelero). Los servicios de gestión hotelera son indispensables y de carácter permanente para los hoteles del portafolio. Estos contratos son celebrados por cada hotel de forma individual, a partir, de su inicio de operaciones y/o firma del contrato por una vigencia no mayor de 15 años, excepto los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, los cuales conservan vigencia no mayor de 10 años. Asimismo, dentro de la cláusula vigésima octava de los contratos de prestación de servicios especializados de gestión hotelera, se establece el pago adicional por concepto de servicios de contabilidad para hoteles del portafolio, los cuales se estarán realizando a favor por Aimbridge Latam o cualquiera de sus afiliadas, siendo Tactik CSC, S.AP.I. de C.V.

II. Contratos de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje, celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"), por cada uno de los hoteles. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento mediante este contrato son los que se utilizan por la arrendataria para brindar servicios diferentes al hospedaje. Estos contratos son celebrados por cada hotel en lo individual, a partir, de su inicio de operaciones por una vigencia no mayor de 20 años. En línea con la estrategia operativa y financiera de Fibra Inn, los contratos de arrendamiento relacionados con OMS fueron terminados de manera anticipada el 31 de diciembre de 2024. Como resultado, no existen compromisos contractuales vigentes con Operadora México relacionados con estos arrendamientos a partir de dicha fecha.

III. Contrato de licencia de uso y goce de la marca celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (anteriormente parte relacionada) el 24 de octubre de 2018, respecto a la marca Casa Grande, pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones y celebrado por una vigencia de 10 años.

IV. Contratos de arrendamiento de espacios celebrados con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ("Tregnor" - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, para llevar a cabo la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en los hoteles de Fibra Inn, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, el Comité Técnico de Fibra Inn implementó lo siguiente:

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.

- Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y *snack bars*, entre otros, Fibra Inn arrendaba hasta el 31 de diciembre de 2024 parte de los inmuebles a favor de Operadora México, y recibía un ingreso por concepto de arrendamiento compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2025, Fibra Inn arrienda estos espacios a su subsidiaria Tregnor para que lleve a cabo dichos servicios.

11. Contingencias y compromisos.

a.Franquicias.

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia, licencia y uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc. o subsidiarias ("Marriott"), y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias que oscilan entre 10 y 20 años. Derivado de dichos contratos, Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías que oscilan entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de gastos por estos conceptos fue de $75,383 y $68,192 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, mismos que a fin de mitigar cualquier riesgo pueden y suelen ser modificados de común acuerdo entre el Fideicomiso DB/1616 y el franquiciante de haber necesidades específicas, por este concepto, al 31 de marzo de 2025, se han reconocido provisiones por $4,841 por la cancelación de ciertas franquicias.

b.Litigios.

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c.Contingencias fiscales.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además, del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

d.Earn out hotel The Westin Monterrey Valle.

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, se estableció que, una vez que el hotel inicie operaciones, Fibra Inn deberá pagar un precio variable ("earn-out", en inglés) al vendedor, la contraprestación pactada que incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, basado en las utilidades netas de operación ("NOI", por sus siglas en inglés), sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados, a partir, del 1 de mayo de 2019.

El Fideicomiso CIB/3096 considera que no es probable el pago de la contraprestación variable con base a la evaluación efectuada por la administración al 31 de marzo de 2025.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la sección "Notas – Lista de políticas contables", la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua y son coherentes con los compromisos de Fibra Inn en materia de gestión de riesgos y clima, cuando procede. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

a)Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado al aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616 debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la

distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de ley antes mencionada. Las subsidiarias AAFI y SHFINN están sujetas al ISR con base en sus operaciones, por lo cual, en los estados financieros consolidados se reconocen los importes causados en el ejercicio correspondientes al impuesto corriente y diferido.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del periodo de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles de los activos de propiedad, mobiliario y equipo son utilizadas para determinar el gasto por depreciación de los activos y, se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente, al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo-

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn adopta la técnica de valuación que considera más apropiada según las circunstancias particulares de cada hotel. En este proceso, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el periodo terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir, a nivel de cada hotel. Los valores razonables obtenidos se utilizan para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos como valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Valuación de instrumentos financieros derivados-

Fibra Inn reconoce todos los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Este valor se calcula mediante técnicas de valuación que incorporan precios cotizados en mercados reconocidos y datos verificables ampliamente aceptados en el sector financiero. Esto incluye las curvas futuras de tasas de interés, determinadas, a partir, de fuentes confiables de mercado.

Es importante destacar que cualquier modificación en los supuestos para estas mediciones puede tener un impacto significativo en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados fueron autorizados para su emisión por Jaime Cohen Bistre, Director General, y Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo el 29 de abril de 2025; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados condensados.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de consolidación.

a)Subsidiarias.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que ejerce control al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.99% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;

- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Servicios Hoteleros Finn, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital;
- Tregnor S.A.P.I. de C.V., en la cual no se tiene participación, sin embargo, mantiene *ejercicio de control de facto*, a partir del 01 de enero de 2025.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos, a través, de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo con la IFRS 10 *Estados financieros consolidados*, que ejerce el control al 31 de marzo de 2025 en todas sus subsidiarias.

b)Participación No Controladora.

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

1. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés), tal y como las emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34 Información Financiera Intermedia. Las notas adjuntas fueron seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son relevantes para comprender los cambios en la posición financiera y los resultados de operación de Fibra Inn, a partir, de sus estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados adjuntos. Los resultados operativos de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados que hubiera tenido Fibra Inn si se hubieran presentado en forma anual.

2. Bases de medición.

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidas a valor razonable:

a)pérdidas crediticias esperadas;
b)instrumentos financieros derivados;
c)las propiedades, mobiliario y equipo;
d)los activos mantenidos para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
e)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico, generalmente, se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera.

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso.

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado las siguientes interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para el periodo contable que comienza el o después del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la IAS 21 – Falta de intercambiabilidad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2025 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a las normas mencionadas anteriormente, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera intermedia.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte y, en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 – Mejoras anuales a las IFRS. (1)
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Acuerdos de compra de energía. (1)
- IFRS 18 – Presentación y revelación de estados financieros. (2)
- IFRS 19 – Revelaciones de subsidiarias que no son de interés público. (2)
- Modificaciones a la IFRS 10 e IAS 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. (3)

(1) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.*

(2) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.*

(3) *Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.*

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

"Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*."

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

		Al 31 de marzo de 2025		**Al 31 de diciembre de 2024**
Efectivo en bancos	$	939,159	$	884,221
Equivalentes de efectivo		606,829		695,779
		1,545,988		1,580,000
Fondo de reserva para gastos de capital de capital y futuros PIPs [1]		103,891		131,768
Efectivo restringido [2]		1,361		1,380
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$	1,651,240	$	1,713,148

(1)Fondo de reserva para gastos de capital y futuros PIPs (Property Improvement Programs), el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y remodelaciones de hoteles requeridas por las cadenas globales en la fecha de renovación de la franquicia correspondiente. En el fondo se deposita hasta el 5% de los ingresos de los hoteles en operación y se encuentra invertido en valores gubernamentales.

(2)Fideicomiso de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago constituido por el Fideicomiso CIB/3096 con la finalidad de liquidar el Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados conforme se cumplan ciertas condiciones, por parte, del vendedor.

En términos del artículo 187 de la LISR, en su fracción III, establece que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 esté invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió remanentes del patrimonio en bonos gubernamentales.

El efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin(1)	$ 21,472	$ 27,394
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México(1)	58,211	70,847
Total efectivo restringido no circulante	$ 79,683	$ 98,241

(1)Fideicomisos constituidos con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito Simple firmado por el Fideicomiso CIB/3096 con Banorte y Banco Sabadell y el Fideicomiso CIB/3097 con BBVA México. Los Fondos de Reserva se encuentran invertidos en instrumentos de deuda gubernamental y serán devueltos a Fibra Inn en cuanto la deuda bancaria sea liquidada y/o se cumplan las condiciones preestablecidas.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

Referirse a los estados consolidados condensados de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera.

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso.

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado las siguientes interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para el periodo contable que comienza el o después del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la IAS 21 – Falta de intercambiabilidad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2025 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a las normas mencionadas anteriormente, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera intermedia.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte y, en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 – Mejoras anuales a las IFRS. (1)
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Acuerdos de compra de energía. (1)
- IFRS 18 – Presentación y revelación de estados financieros. (2)
- IFRS 19 – Revelaciones de subsidiarias que no son de interés público. (2)
- Modificaciones a la IFRS 10 e IAS 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. (3)

(1) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.*

(2) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.*

(3) *Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.*

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsecciones “Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables” e “Información a revelar sobre cambios en las políticas contables”, donde se presenta la información a revelar sobre juicios y estimaciones contables y cambios en políticas contables, respectivamente. Fibra Inn no provee revelación de errores debido a que no han existido errores materiales.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes”, donde se presenta la información a revelar sobre compromisos.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Referirse a los estados consolidados condensados de resultados y estados consolidados condensados de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Distribuciones-

a)El 25 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $66,232, con un factor de Ps$0.0900 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2025.

b)El 27 de febrero de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $20,437, con un factor de Ps$0.0273 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2024.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

Fibra Inn revela la información por segmentos de acuerdo con la IFRS 8 *Segmentos Operativos*, en cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio:

i. *Servicio Limitado*-

Hoteles que proporcionan, principalmente, servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento con una tarifa reducida.

ii. *Servicio Selecto*-

Hoteles que proporcionan, principalmente, servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. *Servicio Completo*-

Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.

iv. *Estancia Prolongada*-

Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

La información selecta del estado consolidado condensado de resultados por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, y del estado consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por segmentos reportables son los siguientes:

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$40,963	$269,733	$266,746	$12,160	$589,602
Ingresos por alimentos y bebidas	-	4,100	55,398	-	59,498
Otros ingresos hoteleros	608	4,688	8,110	81	13,487
Ingresos por arrendamiento	-	1,528	1,558	-	3,086
Utilidad bruta	12,843	95,703	103,593	3,375	215,514
Gasto por depreciación	4,370	31,852	68,680	2,180	107,082

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$40,332	$266,685	$234,825	$12,365	$554,207
Ingresos por arrendamiento	141	5,419	12,074	21	17,655
Utilidad bruta	12,333	96,220	81,812	3,266	193,631
Gasto por depreciación	3,226	31,147	50,129	2,217	86,719

Al 31 de marzo de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	$628,650	$4,852,944	$5,919,734	$174,190	$11,575,518

Al 31 de diciembre de 2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	$631,008	$4,849,290	$5,975,063	$176,280	$11,631,641

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsecciones “Información a revelar sobre préstamos”, “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo”, “Información a revelar sobre riesgo de crédito”, “Información a revelar sobre instrumentos de deuda”, “Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados”, “Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros”, “Información a revelar sobre riesgo de liquidez”, “Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar” e “Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar”, donde se presenta la información a revelar sobre préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo, riesgo de crédito, instrumentos de deuda, instrumentos financieros derivados, valor razonable de instrumentos financieros, riesgo de liquidez, proveedores y otras cuentas por pagar y clientes y otras cuentas por cobrar, respectivamente.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn, a través, de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos, así como el establecimiento de políticas específicas que determinan estrategias orientadas a lograr coberturas en medida en que esto sea posible.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Referirse a las secciones “Notas - Lista de notas” y “Notas - Lista de políticas contables” debajo donde se presenta la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de Notas”, subsecciones “Información a revelar sobre el crédito mercantil” e “Información a revelar sobre activos intangibles” donde se presenta la información financiera del crédito mercantil y activos intangibles, respectivamente.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de Notas”, subsección “Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable” donde se revela información sobre el patrimonio de Fibra Inn.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Administración de riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Administración del riesgo de mercado

En el curso ordinario de las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024

Terrenos	$	2,671,111	$	2,671,111
Edificios		8,983,792		9,014,601
Componentes de edificios		192,605		214,512
Maquinaria y equipo		327,688		331,660
Mobiliario y equipo		305,210		328,639
Mejoras a locales arrendados		5,487		5,487
		12,485,893		12,566,010
Construcciones en proceso		648,200		622,804
Subtotal		13,134,093		13,188,814
Menos depreciación acumulada [1]		(10,561)		(9,159)
Menos deterioro acumulado de propiedades		(1,548,014)		(1,548,014)
Total	$	11,575,518	$	11,631,641

[1] Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fideicomiso DB/1616 no reconoció superávit por revaluación ni deterioro de propiedades, neto.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas – Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo” arriba donde se revela información financiera sobre efectivo y equivalentes de efectivo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Aportaciones, contribuciones, cancelaciones y recompras-

a)El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b)El 12 de marzo de 2024, fueron emitidos 6,874,943 CBFIS correspondientes al pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio, los cuales fueron transferidos a los ejecutivos elegibles de acuerdo con el esquema de incentivos, a largo plazo, aprobado el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022 por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn, el efecto capitalizado corresponde al valor razonable de la fecha del plan por un importe de $27,844 compensado por $12,580 correspondientes al impuesto sobre la renta retenido a los ejecutivos que recibieron dicho pago.

Distribuciones-

c)El 25 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $66,232, con un factor de Ps$0.0900 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2025.

d)El 27 de febrero de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $20,437, con un factor de Ps$0.0273 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2024.

Recompras-

e)Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 150,000, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $750. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución es de 735,760,733y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $183,058.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, desde la subsección “Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta” a la subsección “Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros” para un resumen de las políticas contables significativas de Fibra Inn.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable” donde se revela información del patrimonio de Fibra Inn.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, desde la subsección “Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta” a la subsección “Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros” para un resumen de las políticas contables significativas de Fibra Inn.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas- Lista de políticas contables”, subsección “Política contable para préstamos” y subsección “Política contable construcciones en proceso” para una descripción de la política contable para costos de préstamos.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Pasivos financieros - Bajas.

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses ganados como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117).

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y, posteriormente, cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en resultados conforme se incurren.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117).

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y, posteriormente, cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en resultados conforme se incurren.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir, de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros, a través, de su venta. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61 a 80
Componentes de edificios	5 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Mobiliario y equipo	7 a 18
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de tecnología	3 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Cuando un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja, cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida

que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros (ingresos) gastos, neto.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Activos financieros - Bajas.

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Pasivos financieros - Bajas.

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas” para una descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte, la utilidad o pérdida se reconoce en resultados.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Coberturas directamente afectadas por la reforma de los tipos de interés de referencia.

Cuando la base para determinar los flujos de efectivo contractuales del instrumento de cobertura cambia como consecuencia de la reforma de la Inter-Bank Offered Rate (“IBOR”, por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, no surge ninguna incertidumbre de registro sobre los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, Fibra Inn modifica la documentación de cobertura para reflejar los cambios exigidos por la reforma de la IBOR. A tal efecto, la designación de la cobertura se modifica únicamente para introducir uno o varios de los siguientes cambios:

- designar un tipo de referencia alternativo como riesgo cubierto;
- actualizar la descripción del elemento cubierto, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o del valor razonable que se está cubriendo; o
- actualizar la descripción del instrumento de cobertura.

Fibra Inn modifica la documentación formal de la cobertura antes de que finalice el periodo de referencia durante el cual se produce un cambio en el riesgo cubierto, el elemento de cobertura o el instrumento de cobertura, de conformidad, con la reforma de la IBOR. Estas modificaciones en la documentación formal de la cobertura no constituyen la interrupción de la relación de cobertura ni la designación de una relación de cobertura renovada.

Cuando la tasa de interés de referencia en el que se basaban los flujos de efectivo futuros cubiertos se modifica como exige la reforma de la IBOR, a efecto, de determinar si se espera que se produzcan los flujos de efectivo futuros cubiertos, Fibra Inn considera que la reserva de cobertura reconocida en otros resultados integrales para esa relación de cobertura se basa en la tasa de referencia alternativa en el que se basan los flujos de efectivo futuros cubiertos.

Contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en otros resultados integrales y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva, se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y, también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el periodo para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas, en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el patrimonio contable como parte del resultado integral, permanecen en el patrimonio hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y, posteriormente, no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del patrimonio neto se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que, en su caso, no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles e inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia, que no están sujetos a riesgos importantes de cambios en su valor, incluyendo inversiones a la vista con vencimientos de hasta tres meses a partir de su contratación. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado consolidado de resultados.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Fibra Inn reconoce como disminución a su capital contable el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la pérdida consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado, ya sea para terminar la

relación laboral antes de la fecha de retiro normal o, bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto, sólo si, Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo, si Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Fibra Inn reconoce los gastos conforme se devengan en los estados de resultados consolidados condensados, o en su caso, los capitaliza si así lo permite alguna otra IFRS.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo –

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn adopta la técnica de valuación que considera más apropiada según las circunstancias particulares de cada hotel. En este proceso, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el periodo terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir, a nivel de cada hotel. Los valores razonables obtenidos se utilizan para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos como valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Activos financieros - Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se miden al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no están medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- Se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son, únicamente, pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio, dado que es la mejor manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración.

La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos de Fibra Inn en relación con el portafolio y la aplicación práctica de las políticas. Estas incluyen la estrategia de la administración enfocada en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto, coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiados, las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Desempeño y evaluación del rendimiento del portafolio y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de la venta de activos financieros en periodos anteriores, junto con las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) que, también, pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Activos financieros - Bajas.

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Activos financieros - Deterioro.

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes, se reconocen utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas por la totalidad de la duración de dichos activos financieros cuando se origina el activo y, en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida; para su cuantificación, se estima utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra Inn, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Se determina una tasa promedio, considerando la experiencia de pérdidas incurridas y la probabilidad de morosidad futura. Esta tasa se aplica al saldo de las cuentas por cobrar y se incrementa en cada segmento de antigüedad de saldos hasta llegar a una tasa de 100% en el segmento de 365 días o más de antigüedad.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se miden al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no están medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- Se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son, únicamente, pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio, dado que es la mejor manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración.

La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos de Fibra Inn en relación con el portafolio y la aplicación práctica de las políticas. Estas incluyen la estrategia de la administración enfocada en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto, coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiados, las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Desempeño y evaluación del rendimiento del portafolio y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de la venta de activos financieros en periodos anteriores, junto con las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) que, también, pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Activos Financieros - Bajas

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Activos financieros - Deterioro.

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes, se reconocen utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas por la totalidad de la duración de dichos activos financieros cuando se origina el activo y, en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida; para su cuantificación, se estima utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra Inn, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Se determina una tasa promedio, considerando la experiencia de pérdidas incurridas y la probabilidad de morosidad futura. Esta tasa se aplica al saldo de las cuentas por cobrar y se incrementa en cada segmento de antigüedad de saldos hasta llegar a una tasa de 100% en el segmento de 365 días o más de antigüedad.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a

valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Pasivos financieros - Bajas.

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación de instrumentos financieros.

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y sólo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Jerarquía de valor razonable.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn utiliza, en la medida de lo posible, datos de mercado observables. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles dentro de una jerarquía de valor razonable basada en los datos utilizados en las técnicas de valuación como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

Instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte, la utilidad o pérdida se reconoce en resultados.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Coberturas directamente afectadas por la reforma de los tipos de interés de referencia.

Cuando la base para determinar los flujos de efectivo contractuales del instrumento de cobertura cambia como consecuencia de la reforma de la Inter-Bank Offered Rate ("IBOR", por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, no surge ninguna incertidumbre de registro sobre los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, Fibra Inn modifica la documentación de cobertura para reflejar los cambios exigidos por la reforma de la IBOR. A tal efecto, la designación de la cobertura se modifica únicamente para introducir uno o varios de los siguientes cambios:

- designar un tipo de referencia alternativo como riesgo cubierto;
- actualizar la descripción del elemento cubierto, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o del valor razonable que se está cubriendo; o
- actualizar la descripción del instrumento de cobertura.

Fibra Inn modifica la documentación formal de la cobertura antes de que finalice el periodo de referencia durante el cual se produce un cambio en el riesgo cubierto, el elemento de cobertura o el instrumento de cobertura, de conformidad, con la reforma de la IBOR. Estas modificaciones en la documentación formal de la cobertura no constituyen la interrupción de la relación de cobertura ni la designación de una relación de cobertura renovada.

Cuando la tasa de interés de referencia en el que se basaban los flujos de efectivo futuros cubiertos se modifica como exige la reforma de la IBOR, a efecto, de determinar si se espera que se produzcan los flujos de efectivo futuros cubiertos, Fibra Inn considera que la reserva de cobertura reconocida en otros resultados integrales para esa relación de cobertura se basa en la tasa de referencia alternativa en el que se basan los flujos de efectivo futuros cubiertos.

Contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en otros resultados integrales y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva, se reconoce de inmediato

en resultados, debido a que de acuerdo con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y, también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el periodo para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas, en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el patrimonio contable como parte del resultado integral, permanecen en el patrimonio hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y, posteriormente, no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del patrimonio neto se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que, en su caso, no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Pasivos financieros - Bajas.

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional de Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Las cifras de los estados financieros consolidados y sus notas cuando se hace referencia a pesos mexicanos o “$”, se trata de miles de pesos mexicanos. Al hacer referencia a “US$” o dólares americanos, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América y cuyas cifras han sido redondeadas a la unidad más cercana.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte, la utilidad o pérdida se reconoce en resultados.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Coberturas directamente afectadas por la reforma de los tipos de interés de referencia.

Cuando la base para determinar los flujos de efectivo contractuales del instrumento de cobertura cambia como consecuencia de la reforma de la Inter-Bank Offered Rate (“IBOR”, por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, no surge ninguna incertidumbre de registro sobre los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, Fibra Inn modifica la documentación de cobertura para reflejar los cambios exigidos por la reforma de la IBOR. A tal efecto, la designación de la cobertura se modifica únicamente para introducir uno o varios de los siguientes cambios:

- designar un tipo de referencia alternativo como riesgo cubierto;
- actualizar la descripción del elemento cubierto, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o del valor razonable que se está cubriendo; o

- actualizar la descripción del instrumento de cobertura.

Fibra Inn modifica la documentación formal de la cobertura antes de que finalice el periodo de referencia durante el cual se produce un cambio en el riesgo cubierto, el elemento de cobertura o el instrumento de cobertura, de conformidad, con la reforma de la IBOR. Estas modificaciones en la documentación formal de la cobertura no constituyen la interrupción de la relación de cobertura ni la designación de una relación de cobertura renovada.

Cuando la tasa de interés de referencia en el que se basaban los flujos de efectivo futuros cubiertos se modifica como exige la reforma de la IBOR, a efecto, de determinar si se espera que se produzcan los flujos de efectivo futuros cubiertos, Fibra Inn considera que la reserva de cobertura reconocida en otros resultados integrales para esa relación de cobertura se basa en la tasa de referencia alternativa en el que se basan los flujos de efectivo futuros cubiertos.

Contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en otros resultados integrales y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva, se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y, también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el periodo para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas, en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el patrimonio contable como parte del resultado integral, permanecen en el patrimonio hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada

ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y, posteriormente, no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del patrimonio neto se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que, en su caso, no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsecciones “Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros” y “Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros” para revelaciones de la política contable para deterioro del valor de activos financieros y no financieros, respectivamente.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Activos financieros - Deterioro.

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes, se reconocen utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas por la totalidad de la duración de dichos activos financieros cuando se origina el activo y, en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida; para su cuantificación, se estima utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra Inn, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Se determina una tasa promedio, considerando la experiencia de pérdidas incurridas y la probabilidad de morosidad futura. Esta tasa se aplica al saldo de las cuentas por cobrar y se incrementa en cada segmento de antigüedad de saldos hasta llegar a una tasa de 100% en el segmento de 365 días o más de antigüedad.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros. Las variables utilizadas para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria. El valor razonable de estos activos es muy sensible a cambios en dichas variables significativas.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años, licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

No se revela una política contable respecto al reconocimiento y tratamiento del crédito mercantil debido a que no es aplicable para Fibra Inn.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn y que tienen una vida útil definida, se registran a su costo menos amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada; estos activos incluyen, principalmente, el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un periodo de 5 años, licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

m) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs, se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto, refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo, considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada periodo de reporte, Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 son emitidos o, en su caso, adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del periodo, de tal forma, que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, Fibra Inn reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, Fibra Inn reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento, a partir, de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

e) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que, contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente, utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra; en este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo. En adición, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro, si las hubiera, y se ajusta para tener en cuenta determinadas reevaluaciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de préstamos. Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados. Cuando los pagos del contrato contienen componentes que no son arrendamientos, Fibra Inn ha elegido, para algunas clases de activo, no separarlos y medir todos los pagos como un componente único de arrendamiento; sin embargo, para el resto de las clases de activo, Fibra Inn mide el pasivo por arrendamiento únicamente

considerando los pagos de componentes que son arrendamientos, mientras que los servicios implícitos en los pagos se reconocen directamente como gastos en resultados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos.

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento, por concepto de inflación, Fibra Inn remide el pasivo por arrendamiento, a partir, de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso DB/1616 evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remedición del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remedición, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso DB/1616 liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remedición del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso DB/1616 cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en resultados.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se presentan por separado en el estado de situación financiera consolidado.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador.

Al inicio o en el momento de la modificación de un contrato que contiene componentes de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación del contracto a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Fibra Inn reconoce los cobros por renta recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta, en términos del plazo de arrendamiento, en el rubro “Arrendamiento de inmuebles” en el estado de resultados consolidado.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros” para una descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y, el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como mantenido para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como mantenido para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación de venta por parte de los comités correspondientes del Fideicomiso DB/1616.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en activos financieros, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de

Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remedición se reconocen en el rubro de pérdida contable por bajas de activos dentro del estado de resultados consolidado.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable de activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta” para una descripción de la política contable para activos clasificados como disponibles para la venta.

Actualmente Fibra Inn no cuenta con operaciones discontinuas.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes por cada Unidad Generadora de Efectivo ("UGE"), es decir, a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos, como consecuencia de su revaluación, se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades como parte de las partidas de otros resultados integrales, excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados, excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo, se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del periodo.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo es reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y, posteriormente, cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o

construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en resultados conforme se incurren.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, debido a que aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento mayores, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir, de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros, a través, de su venta. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61 a 80
Componentes de edificios	5 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Mobiliario y equipo	7 a 18
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de tecnología	3 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Cuando un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja, cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros (ingresos) gastos, neto.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente, legal o asumida, como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra Inn la considera como un pasivo contingente y lo revela cualitativamente en las notas de los estados financieros, en caso de ser relevante.

Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente, cuando el efecto del descuento es significativo considerando los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes, en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente. Fibra Inn sólo reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes cuando su realización es virtualmente cierta.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117).

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje-

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen, a través, del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Ingresos por arrendamiento-

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo con la IFRS 16, como se menciona en el inciso e), de esta Nota.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles e inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia, que no están sujetos a riesgos importantes de cambios en su valor, incluyendo inversiones a la vista con vencimientos de hasta tres meses a partir de su contratación. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado consolidado de resultados.

b) Efectivo restringido

El efectivo o inversiones restringidos menores a tres meses a la fecha de reporte del estado financiero, representados por depósitos en cuentas de margen que garantizan ciertas obligaciones de Fibra Inn, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio hotelero de Fibra Inn.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

m) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada período de reporte, Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 son emitidos o en su caso adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, Fibra Inn reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, Fibra Inn reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento a partir de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

i. Subsidiarias.

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en la que directa o indirectamente, está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables de su relación con la entidad, y está en posición de afectar dichos rendimientos, a través, de su poder sobre las actividades relevantes de la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se inicia el control hasta la fecha en que cesa.

Las entidades en las que la controladora ejerce control son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 28.93% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo; y,
- Servicios Hoteleros Finn, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital.
- Tregnor S.A.P.I. de C.V., en la cual no se tiene participación, sin embargo, mantiene *ejercicio de control de facto*, a partir del 01 de enero de 2025.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados, se eliminan para la consolidación.

ii. Participación No Controladora

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

iii. Pérdida de control

Cuando Fibra Inn pierde el control sobre una subsidiaria da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, así como cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado, ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal o, bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto, sólo si, Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros” para una descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros - Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se miden al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no están medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- Se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son, únicamente, pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial,

Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio, dado que es la mejor manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración.

La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos de Fibra Inn en relación con el portafolio y la aplicación práctica de las políticas. Estas incluyen la estrategia de la administración enfocada en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto, coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiados, las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Desempeño y evaluación del rendimiento del portafolio y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de la venta de activos financieros en periodos anteriores, junto con las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una

condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) que, también, pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Activos financieros - Bajas.

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Activos financieros - Deterioro.

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes, se reconocen utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas por la totalidad de la duración de dichos activos financieros cuando se origina el activo y, en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida; para su cuantificación, se estima utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra Inn, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Se determina una tasa promedio, considerando la experiencia de pérdidas incurridas y la probabilidad de morosidad futura. Esta tasa se aplica al saldo de las cuentas por cobrar y se incrementa en cada segmento de antigüedad de saldos hasta llegar a una tasa de 100% en el segmento de 365 días o más de antigüedad.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117).

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

ii. Participación No Controladora

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn tiene celebrados diversos contratos de operación hotelera destacando los siguientes:

I. Contratos de prestación de servicios de gestión hotelera, celebrado con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ("Aimbridge Latam") antes Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (para el hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, Fibra Inn contrata los servicios de gestión hotelera con otro operador hotelero). Los servicios de gestión hotelera son indispensables y de carácter permanente para los hoteles del portafolio. Estos contratos son celebrados por cada hotel de forma individual, a partir, de su inicio de operaciones y/o firma del contrato por una vigencia no mayor de 15 años, excepto los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, los cuales conservan vigencia no mayor de 10 años. Asimismo, dentro de la cláusula vigésima octava de los contratos de prestación de servicios especializados de gestión hotelera, se establece el pago adicional por concepto de servicios de contabilidad para hoteles del portafolio, los cuales se estarán realizando a favor por Aimbridge Latam o cualquiera de sus afiliadas, siendo Tactik CSC, S.AP.I. de C.V.

II. Contratos de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje, celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"), por cada uno de los hoteles. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento mediante este contrato son los que se utilizan por la arrendataria para brindar servicios diferentes al hospedaje. Estos contratos son celebrados por cada hotel en lo individual, a partir, de su inicio de operaciones por una vigencia no mayor de 20 años. En línea con la estrategia operativa y financiera de Fibra Inn, los contratos de arrendamiento relacionados con Operadora México fueron terminados de manera anticipada el 31 de diciembre de 2024. Como resultado, no existen compromisos contractuales vigentes con Operadora México relacionados con estos arrendamientos a partir de dicha fecha.

III. Contrato de licencia de uso y goce de la marca celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (anteriormente parte relacionada) el 24 de octubre de 2018, respecto a la marca Casa Grande, pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones y celebrado por una vigencia de 10 años.

IV. Contratos de arrendamiento de espacios celebrados con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ("Tregnor" - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, para llevar a cabo la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en los hoteles de Fibra Inn, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, el Comité Técnico de Fibra Inn implementó lo siguiente:

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.

- Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn arrendaba hasta el 31 de diciembre de 2024 parte de los inmuebles a favor de Operadora México, y recibía un ingreso por concepto de arrendamiento compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2025, Fibra Inn arrienda estos espacios a su subsidiaria Tregnor para que lleve a cabo dichos servicios.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

m) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs, se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto, refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo, considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada periodo de reporte, Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 son emitidos o, en su caso, adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del periodo, de tal forma, que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, Fibra Inn reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, Fibra Inn reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento, a partir, de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

f) Estado de resultados y de resultado integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, dado que los considera como un indicador relevante utilizado por la administración como una medida de desempeño operativo para la toma de decisiones, así como para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

La utilidad y cada componente de los resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras.

g) Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses ganados como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

a)El 1 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor” - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas. La transacción fue aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.

Fibra Inn acordó con Aimbridge Latam la prestación de servicios profesionales de asesoría en materia de alta administración hotelera (gestión de espacios no relacionados con el hospedaje) por $15,000 que serán prestados durante 2 años consecutivos. Durante el mes de enero se realizó un pago de $12,000, el cual se reconoció como un gasto en el estado consolidado de resultados, se adquirió el inventario de Operadora México, por un monto de $9,159 y, adicionalmente, se asumió un pasivo laboral por las obligaciones de los empleados por $1,970.

b)El 1 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor. Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad, En este sentido, Tregnor representa un *agente de facto*, por lo cual, a partir de la firma de este acuerdo, los estados financieros quedarán sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor se toman en favor de los intereses del Fideicomiso DB/1616.

En adición, al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn mantenía una cuenta por cobrar con partes relacionadas por un monto de $40,000, relacionada a un préstamo de capital de trabajo otorgado a Tregnor para la operación de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles de Fibra Inn. Derivado de la asunción de control de Fibra Inn sobre Tregnor a partir del 1 de enero de 2025, esta cuenta por cobrar del Fideicomiso DB/1616 se elimina en el proceso de consolidación junto con la cuenta por pagar reconocida a nivel de Tregnor, por lo que el monto de efectivo que previamente se mostró como una salida de recursos en los estados financieros consolidados, se reincorporó al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo.

c)El 10 de enero de 2025, Fibra Inn notificó al gestor hotelero del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, la intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con vigencia de terminación al 24 de julio de 2025.

d)El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso CIB/3096 realizó el prepago de la deuda bancaria con garantía prendaria al Tramo C en pesos con Banorte por un monto $34,775 y Sabadell por $25,196, respectivamente, dicho saldo corresponde a la deuda bancaria no cubierta por los instrumentos financieros derivados, como parte de la mejora del nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y calificaciones crediticias.

e)El 31 de enero de 2025, Fibra Inn designó a Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General, a partir, del 1 de febrero de 2025. Por lo anterior, Miguel Aliaga Gargollo retomó la función como Director de Administración y Finanzas, a partir, de dicha fecha.

f)El 25 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $66,232, con un factor de Ps$0.0900 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2025.

g)Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 150,000, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $750. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución es de 735,760,773 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $183,058.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DB/1616 (CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO CAUSAHABIENTE FINAL Y UNIVERSAL DE DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados

Al 31 de marzo de 2025 y por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(Miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique de otra manera)

(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-

El Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso DB/1616”) se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fiduciario predecesor") y, a partir, del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció, principalmente, para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”).

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (“AAFI” o “Administrador del Fideicomiso”) es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, la cual otorga servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616. Fibra Inn es operado, a través, de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

A partir de septiembre de 2018, se constituyeron los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 (“Fideicomiso CIB/3058”), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”). Estos son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado “*Fábrica de Hoteles”)* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

El 22 de noviembre de 2023, se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN” o “Servicios Hoteleros FINN”), la cual es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, y, a partir, del 26 de octubre de 2024, mediante la celebración de un contrato de servicios especializados en hotelería, proporciona servicios de administración al Fideicomiso DB/1616.

A partir del 1 de enero de 2025, Fibra Inn gestiona los espacios no relacionados con el hospedaje en 33 hoteles a través de Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor”), cuya entidad es subsidiaria del Fideicomiso DB/1616, con el fin de llevar a cabo las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Av. Belisario Dominguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León.

(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

1.*Declaración de cumplimiento.*

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés), tal y como las emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34 *Información Financiera Intermedia*. Las notas adjuntas fueron seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son relevantes para comprender los cambios en la posición financiera y los resultados de operación de Fibra Inn, a partir, de sus estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados adjuntos. Los resultados operativos de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados que hubiera tenido Fibra Inn si se hubieran presentado en forma anual.

2.*Bases de medición.*

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidas a valor razonable:

a)pérdidas crediticias esperadas;
b)instrumentos financieros derivados;
c)las propiedades, mobiliario y equipo;
d)los activos mantenidos para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
e)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico, generalmente, se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera.

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso.

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado las siguientes interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para el periodo contable que comienza el o después del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la IAS 21 – Falta de intercambiabilidad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2025 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a las normas mencionadas anteriormente, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera intermedia.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte y, en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros. (1)
- Modificaciones a la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 – Mejoras anuales a las IFRS. (1)
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7 – Acuerdos de compra de energía. (1)
- IFRS 18 – Presentación y revelación de estados financieros. (2)
- IFRS 19 – Revelaciones de subsidiarias que no son de interés público. (2)
- Modificaciones a la IFRS 10 e IAS 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. (3)

(1) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.*

(2) *En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.*

(3) *Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.*

3.*Negocio en marcha.*

Fibra Inn prepara y presenta sus estados financieros consolidados condensados sobre la base de negocio en marcha, ya que la administración cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. La administración no identificó incertidumbres materiales o juicios significativos que pudieran impactar la continuidad del negocio en los doce meses próximos, a partir, de la emisión de estos estados financieros consolidados condensados.

4.Bases de consolidación.

a)Subsidiarias.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que ejerce control al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.99% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Servicios Hoteleros Finn, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital;
- Tregnor S.A.P.I. de C.V., en la cual no se tiene participación, sin embargo, mantiene *ejercicio de control de facto*, a partir del 01 de enero de 2025.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos, a través, de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo con la IFRS 10 *Estados financieros consolidados*, que ejerce el control al 31 de marzo de 2025 en todas sus subsidiarias.

b)Participación No Controladora.

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

5.*Moneda de registro, funcional y de informe.*

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Las cifras de los estados financieros y sus notas cuando se hace referencia a pesos mexicanos o “$”, se trata de miles de pesos mexicanos. Al hacer referencia a “US$” o dólares americanos, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América y cuyas cifras han sido redondeadas a la unidad más cercana.

6.*Autorización de los estados financieros.*

Los estados financieros consolidados condensados fueron autorizados para su emisión por Jaime Cohen Bistre, Director General, y Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo el 29 de abril de 2025; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados condensados.

7.*Estado de resultados y de resultado integral.*

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados consolidado condensado fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que los considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

8.*Estado de flujos de efectivo.*

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

9.*Estacionalidad.*

El sector hotelero en el que opera Fibra Inn no está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros.

10.*Principales políticas contables.*

Las políticas contables aplicadas por Fibra Inn en estos estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2025, son las mismas aplicadas por Fibra Inn en sus estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024.

(3) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE NEGOCIO-

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

Fibra Inn revela la información por segmentos de acuerdo con la IFRS 8 *Segmentos Operativos*, en cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio:

i. *Servicio Limitado-*

Hoteles que proporcionan, principalmente, servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento con una tarifa reducida.

ii. *Servicio Selecto-*

Hoteles que proporcionan, principalmente, servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. *Servicio Completo-*

Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.

iv. *Estancia Prolongada-*

Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

La información selecta del estado consolidado condensado de resultados por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y del estado consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por segmentos reportables son los siguientes:

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025	**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$40,963	$269,733	$266,746	$12,160	$589,602
Ingresos por alimentos y bebidas	-	4,100	55,398	-	59,498
Otros ingresos hoteleros	608	4,688	8,110	81	13,487
Ingresos por arrendamiento	0	1,528	1,558	0	3,086
Utilidad bruta	12,843	95,703	103,593	3,375	215,514
Gasto por depreciación	4,370	31,852	68,680	2,180	107,082

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Ingresos por hospedaje	$40,332	$266,685	$234,825	$12,365	$554,207
Ingresos por arrendamiento	141	5,419	12,074	21	17,655
Utilidad bruta	12,333	96,220	81,812	3,266	193,631
Gasto por depreciación	3,226	31,147	50,129	2,217	86,719

Al 31 de marzo de 2025	**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	$628,650	$4,852,944	$5,919,734	$174,190	$11,575,518
Al 31 de diciembre de 2024	**Servicio Limitado**	**Servicio Selecto**	**Servicio Completo**	**Estancia Prolongada**	**Consolidado**
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	$631,008	$4,849,290	$5,975,063	$176,280	$11,631,641

(4) EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO-

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	$ 939,159	$ 884,221
Equivalentes de efectivo	606,829	695,779
	1,545,988	1,580,000
Fondo de reserva para gastos de capital de capital y futuros PIPs [1]	103,891	131,768
Efectivo restringido [2]	1,361	1,380
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 1,651,240	$ 1,713,148

[1] Fondo de reserva para gastos de capital y futuros PIPs (Property Improvement Programs), el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y remodelaciones de hoteles requeridas por las cadenas globales en la fecha de renovación de la franquicia correspondiente. En el fondo se deposita hasta el 5% de los ingresos de los hoteles en operación y se encuentra invertido en valores gubernamentales.

[2] Fideicomiso de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago constituido por el Fideicomiso CIB/3096 con la finalidad de liquidar el Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados conforme se cumplan ciertas condiciones, por parte, del vendedor.

En términos del artículo 187 de la LISR, en su fracción III, establece que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 esté invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió remanentes del patrimonio en bonos gubernamentales.

El efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin[1]	$ 21,472	$ 27,394
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México[1]	58,211	70,847
Total efectivo restringido no circulante	$ 79,683	$ 98,241

(1)Fideicomisos constituidos con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito Simple firmado por el Fideicomiso CIB/3096 con Banorte y Banco Sabadell y el Fideicomiso CIB/3097 con BBVA México. Los Fondos de Reserva se encuentran invertidos en instrumentos de deuda gubernamental y serán devueltos a Fibra Inn en cuanto la deuda bancaria sea liquidada y/o se cumplan las condiciones preestablecidas.

(5) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO-

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Terrenos	$ 2,671,111	$ 2,671,111
Edificios	8,983,792	9,014,601
Componentes de edificios	192,605	214,512
Maquinaria y equipo	327,688	331,660
Mobiliario y equipo	305,210	328,639
Mejoras a locales arrendados	5,487	5,487
	12,485,893	12,566,010
Construcciones en proceso	648,200	622,804
Subtotal	13,134,093	13,188,814
Menos depreciación acumulada [1]	(10,561)	(9,159)
Menos deterioro acumulado de propiedades	(1,548,014)	(1,548,014)
Total	$ 11,575,518	$ 11,631,641

[1]Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fideicomiso DB/1616 no reconoció superávit por revaluación ni deterioro de propiedades, neto.

(6) PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES-

Aportaciones, contribuciones, cancelaciones y recompras-

a)El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b)El 12 de marzo de 2024, fueron emitidos 6,874,943 CBFIS correspondientes al pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio, los cuales fueron transferidos a los ejecutivos elegibles de acuerdo con el esquema de incentivos, a largo plazo, aprobado el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022 por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn, el efecto capitalizado corresponde al valor razonable de la fecha del plan por un importe de $27,844 compensado por $12,580 correspondientes al impuesto sobre la renta retenido a los ejecutivos que recibieron dicho pago.

Distribuciones-

a)El 25 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $66,232, con un factor de Ps$0.0900 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2025.

b)El 27 de febrero de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $20,437, con un factor de Ps$0.0273 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2024.

Recompras-

c)Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 150,000, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $750. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución es de 735,760,733y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $183,058.

(7) ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES DE HOTELES-

Fibra Inn determina la clasificación de los hoteles adquiridos sobre la base de que dichos hoteles serán utilizados en el curso normal de los negocios. Las transacciones de adquisición de hoteles se contabilizan como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se llevan a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso DB/1616 cuenta con un plan activo de venta por el hotel en Coatzacoalcos; sin embargo, a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados, no se ha podido concretar su venta, aunque la administración continúa implementando un plan activo de venta, como lo requieren las IFRS para la clasificación de este hotel como mantenido para la venta.

(8) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

a. El 31 de enero de 2025, Fibra Inn designó a Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General, a partir, del 1 de febrero de 2025. Por lo anterior, Miguel Aliaga Gargollo retomó la función como Director de

Administración y Finanzas, a partir, de dicha fecha.

b. El 1 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ("Tregnor" - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas. La transacción fue aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.

   Fibra Inn acordó con Aimbridge Latam la prestación de servicios profesionales de asesoría en materia de alta administración hotelera (gestión de espacios no relacionados con el hospedaje) por $15,000 que serán prestados durante 2 años consecutivos. Durante el mes de enero se realizó un pago de $12,000, el cual se reconoció como un gasto en el estado consolidado de resultados, se adquirió el inventario de Operadora México, por un monto de $9,159 y, adicionalmente, se asumió un pasivo laboral por las obligaciones de los empleados por $1,970.

c. El 1 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor. Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad, En este sentido, Tregnor representa un *agente de facto*, por lo cual, a partir de la firma de este acuerdo, los estados financieros quedarán sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor se toman en favor de los intereses del Fideicomiso DB/1616.

   En adición, al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn mantenía una cuenta por cobrar con partes relacionadas por un monto de $40,000, relacionada a un préstamo de capital de trabajo otorgado a Tregnor para la operación de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles de Fibra Inn. Derivado de la asunción de control de Fibra Inn sobre Tregnor a partir del 1 de enero de 2025, esta cuenta por cobrar del Fideicomiso DB/1616 se elimina en el proceso de consolidación junto con la cuenta por pagar reconocida a nivel de Tregnor, por lo que el monto de efectivo que previamente se mostró como una salida de recursos en los estados financieros consolidados, se reincorporó al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo.

d. El 10 de enero de 2025, Fibra Inn notificó al gestor hotelero del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, la intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con vigencia de terminación al 24 de julio de 2025.

e. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso CIB/3096 realizó el prepago de la deuda bancaria con garantía prendaria al Tramo C en pesos con Banorte por un monto $34,775 y Sabadell por $25,196, respectivamente, dicho saldo corresponde a la deuda bancaria no cubierta por los instrumentos financieros derivados, como parte de la mejora del nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y calificaciones crediticias.

(9) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS-

a.Franquicias.

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia, licencia y uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc. o subsidiarias ("Marriott"), y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias que oscilan entre 10 y 20 años. Derivado de dichos contratos, Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías que oscilan entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de gastos por estos conceptos fue de $75,383 y $68,192 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, mismos que a fin de mitigar cualquier riesgo pueden y suelen ser modificados de común acuerdo entre el Fideicomiso DB/1616 y el franquiciante de haber necesidades específicas, por este concepto, al 31 de marzo de 2025, se han reconocido provisiones por $4,841 por la cancelación de ciertas franquicias.

b.Litigios.

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c.Contingencias fiscales.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además, del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

d.Earn out hotel The Westin Monterrey Valle.

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, se estableció que, una vez que el hotel inicie operaciones, Fibra Inn deberá pagar un precio variable ("earn-out", en inglés) al vendedor, la contraprestación pactada que incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, basado en las utilidades netas de operación ("NOI", por sus siglas en inglés), sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados, a partir, del 1 de mayo de 2019.

El Fideicomiso CIB/3096 considera que no es probable el pago de la contraprestación variable con base a la evaluación efectuada por la administración al 31 de marzo de 2025.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

El sector hotelero en el que opera Fibra Inn no está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplicable.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplicable.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Aportaciones, contribuciones, cancelaciones y recompras-

a)El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b)El 12 de marzo de 2024, fueron emitidos 6,874,943 CBFIS correspondientes al pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio, los cuales fueron transferidos a los ejecutivos elegibles de acuerdo con el esquema de incentivos, a largo plazo, aprobado el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022 por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn, el efecto capitalizado corresponde al valor razonable de la fecha del plan por un importe de $27,844 compensado por $12,580 correspondientes al impuesto sobre la renta retenido a los ejecutivos que recibieron dicho pago.

Distribuciones-

c)El 25 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $66,232, con un factor de Ps$0.0900 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2025.

d)El 27 de febrero de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de $20,437, con un factor de Ps$0.0273 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 27 de marzo de 2024.

Recompras-

e)Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 150,000, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de $750. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución es de 735,760,773y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de $183,058.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplicable.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplicable.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés), tal y como las emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC" o "IAS", por sus siglas en inglés) No. 34 *Información Financiera Intermedia*. Las notas adjuntas fueron seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son relevantes para comprender los cambios en la posición financiera y los resultados de operación de Fibra Inn, a partir, de sus estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados adjuntos. Los resultados operativos de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados que hubiera tenido Fibra Inn si se hubieran presentado en forma anual.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre cambios en las políticas contables”.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BBVA	00785245	Crédito Simple	MXN	NO		2020-01-14	2030-01-14	TIIE 28 mas 285 puntos base	12.1104	Hipotecaria sobre inmueble	612,000,000	236,768,000	10,640,000	10,640,000	12,936,000	43,736,000	158,816,000	6,460,000	6.12	0
BBVA		Crédito Simple	USD	NO		2020-01-14	2030-01-14	SOFR 3M mas 300 puntos base	7.5495	Hipotecaria sobre inmueble	0	243,454,000	10,940,000	10,940,000	13,302,000	44,971,000	163,301,000	3,837,000	6.3	0
Banorte	86095664	Crédito Simple	MXN	NO		2020-10-08	2030-10-08	TIIE 91 mas 275 puntos base	12.0818	Prendario sobre mobiliario	157,500,000	105,648,000	2,810,000	2,963,000	3,120,000	10,395,000	86,360,000	3,246,000	2.73	0
Sabadell		Crédito Simple	MXN	NO		2020-10-08	2030-10-08	TIIE 91 mas 275 puntos base	12.0818	Prendario sobre mobiliario	85,050,000	49,860,000	965,000	1,016,000	1,070,000	3,564,000	43,245,000	1,532,000	1.29	0
Sabadell		Crédito Simple	USD	NO		2020-10-08	2030-10-08	SOFR 3M mas 350 puntos base	8.0495	Prendario sobre mobiliario	72,450,000	65,969,000	1,276,000	1,345,000	1,415,000	4,716,000	57,217,000	1,201,000	1.71	0
Total Bancarios [Miembro]											927,000,000	701,699,000	26,631,000	26,904,000	31,843,000	107,382,000	508,939,000	16,276,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FINN 18	México		MXN	NO		2018-02-14	2028-02-14	Tasa fija	9.93	Emisión Quirográfica sin garantías reales	3,200,000,000	3,164,100,000	0	0	0	0	3,164,100,000	45,515,000	81.85	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,200,000,000	3,164,100,000	0	0	0	0	3,164,100,000	45,515,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											4,127,000,000	3,865,799,000	26,631,000	26,904,000	31,843,000	107,382,000	3,673,039,000	61,791,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.29

Total de financiamientos:	701,699,000
Total de deuda bursátil:	3,164,100,000

Total de intereses devengados no pagados

61,791,000

Activos:	13,768,104,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	13,768,104,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

3.58

Activos líquidos:	1,651,240
IVA por recuperar:	125,638
Utilidad operativa estimada:	670,300
Líneas de crédito revolventes:	0
Amortización estimadas intereses:	375,800
Amortización programadas capital:	53,500

Gastos de capital recurrentes estimados

90,100

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

164,100