

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	4
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	6
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	8
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	9
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	11
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	13
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	16
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	19
[700002] Datos informativos del estado de resultados	20
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	21
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	22
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	26
[800500] Notas - Lista de notas.....	28
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	72
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	125
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	145
[815101] Anexo AA.....	146

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Control interno [bloque de texto]

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]

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FINN
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-04-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-06-30
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:	2
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 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,762,782,000	1,713,148,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	138,200,000	110,813,000
Impuestos por recuperar	122,760,000	125,778,000
Otros activos financieros	18,493,000	20,424,000
Inventarios	8,343,000	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	33,905,000	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	2,084,483,000	1,994,249,000
Activos mantenidos para la venta	28,738,000	28,738,000
Total de activos circulantes	2,113,221,000	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	142,523,000	172,037,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	11,511,470,000	11,631,641,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	9,173,000	9,713,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	26,005,000	26,913,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	11,705,390,000	11,896,523,000
Total de activos	13,818,611,000	13,919,510,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	375,051,000	329,658,000
Impuestos por pagar a corto plazo	66,565,000	47,410,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	190,444,000	193,602,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	5,374,000	5,662,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	8,112,000	10,188,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	8,112,000	10,188,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	645,546,000	586,520,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	645,546,000	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 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,775,261,000	3,827,320,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	4,691,000	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	19,343,000	23,903,000
Total provisiones a largo plazo	31,520,000	34,109,000
Pasivo por impuestos diferidos	2,270,000	2,265,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,813,742,000	3,868,881,000
Total pasivos	4,459,288,000	4,455,401,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	6,848,162,000	6,996,913,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(3,486,982,000)	(3,552,620,000)
Otros resultados integrales acumulados	4,565,944,000	4,596,780,000
Total de la participación controladora	7,927,124,000	8,041,073,000
Participación no controladora	1,432,199,000	1,423,036,000
Total de capital contable	9,359,323,000	9,464,109,000
Total de capital contable y pasivos	13,818,611,000	13,919,510,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,363,035,000	1,185,029,000	697,362,000	613,169,000
Costo de ventas	518,196,000	411,220,000	263,567,000	213,192,000
Utilidad bruta	844,839,000	773,809,000	433,795,000	399,977,000
Gastos de venta	444,113,000	394,202,000	224,828,000	204,643,000
Gastos de administración	201,833,000	245,127,000	58,739,000	122,302,000
Otros ingresos	4,192,000	12,346,000	3,326,000	11,680,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	203,085,000	146,826,000	153,554,000	84,712,000
Ingresos financieros	63,947,000	111,354,000	30,977,000	65,684,000
Gastos financieros	193,386,000	191,487,000	99,398,000	93,804,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	73,646,000	66,693,000	85,133,000	56,592,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	73,646,000	66,693,000	85,133,000	56,592,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	73,646,000	66,693,000	85,133,000	56,592,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	49,301,000	81,001,000	67,029,000	72,789,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	24,345,000	(14,308,000)	18,104,000	(16,197,000)
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	0.07	0.11	0.09	0.1
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.07	0.11	0.09	0.1
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.07	0.11	0.09	0.1
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.07	0.11	0.09	0.1

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	73,646,000	66,693,000	85,133,000	56,592,000
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(56,000)	0	0	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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	(32,070,000)	14,870,000	(10,002,000)	16,608,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(32,126,000)	14,870,000	(10,002,000)	16,608,000
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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	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	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(32,126,000)	14,870,000	(10,002,000)	16,608,000
Resultado integral total	41,520,000	81,563,000	75,131,000	73,200,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	33,210,000	88,436,000	62,028,000	81,093,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	8,310,000	(6,873,000)	13,103,000	(7,893,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	73,646,000	66,693,000
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	203,730,000	179,996,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(1,767,000)	2,637,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	10,278,000	(23,520,000)
+ Pagos basados en acciones	1,725,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(73,414,000)	(650,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(8,343,000)	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(17,499,000)	(31,976,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(14,918,000)	(5,308,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	67,511,000	31,423,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	19,155,000	(1,137,000)
+ 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)	188,373,000	151,465,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	262,019,000	218,158,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(181,739,000)	(188,656,000)
+ Intereses recibidos	(63,947,000)	(84,542,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	2,841,000	2,831,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	382,652,000	325,103,000
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	100,815,000	938,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	114,651,000	104,141,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	1,838,000	475,000
+ 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 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30
+ 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	63,947,000	83,511,000
+ (-) 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	88,273,000	(20,167,000)
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	533,000
- 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	16,337,000	130,625,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	24,218,000	94,098,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	3,390,000	2,955,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	132,464,000	54,157,000
- Intereses pagados	205,714,000	201,309,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(4,282,000)	(7,173,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(385,552,000)	(489,784,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	85,373,000	(184,848,000)
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	(35,739,000)	46,888,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	49,634,000	(137,960,000)
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	1,762,782,000	1,784,633,000

[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	49,301,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	49,301,000	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	148,801,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	16,337,000	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	(148,751,000)	0	0	65,638,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,848,162,000	0	0	(3,486,982,000)	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	1,725,000	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	1,725,000	(56,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	1,725,000	(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	49,301,000	24,345,000	73,646,000
Otro resultado integral	0	0	0	(16,035,000)	(16,091,000)	(16,091,000)	(16,035,000)	(32,126,000)
Resultado integral total	0	0	0	(16,035,000)	(16,091,000)	33,210,000	8,310,000	41,520,000
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	148,801,000	0	148,801,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(250,133,000)	0	(250,133,000)	(233,796,000)	0	(233,796,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	233,663,000	0	233,663,000	233,663,000	0	233,663,000
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	1,725,000	1,725,000	0	1,725,000
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	(16,470,000)	(16,035,000)	(30,836,000)	(113,949,000)	9,163,000	(104,786,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	167,338,000	18,269,000	4,565,944,000	7,927,124,000	1,432,199,000	9,359,323,000

[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	81,001,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	81,001,000	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	54,157,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(13,959,000)	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	(40,272,000)	0	0	81,001,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	7,300,603,000	0	0	(3,309,417,000)	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	81,001,000	(14,308,000)	66,693,000
Otro resultado integral	0	0	0	7,435,000	7,435,000	7,435,000	7,435,000	14,870,000
Resultado integral total	0	0	0	7,435,000	7,435,000	88,436,000	(6,873,000)	81,563,000
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	533,000	533,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	54,157,000	0	54,157,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(250,000,000)	0	(250,000,000)	(263,959,000)	0	(263,959,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	130,718,000	0	130,718,000	130,718,000	0	130,718,000
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	(119,282,000)	7,435,000	(139,259,000)	(98,530,000)	(6,340,000)	(104,870,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	84,860,000	37,290,000	3,801,592,000	7,792,778,000	1,177,646,000	8,970,424,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	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	16,447,649	13,090,053
Efectivo restringido	102,523,000	98,241,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	203,730,000	179,996,000	94,087,000	90,669,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-07-01 - 2025-06-30	Año Anterior 2023-07-01 - 2024-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,567,238,000	2,329,725,000
Utilidad (pérdida) de operación	(34,506,000)	125,070,000
Utilidad (pérdida) neta	(254,217,000)	(60,421,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(260,694,000)	(37,630,000)
Depreciación y amortización operativa	377,708,000	414,919,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	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	1,348,025,000	1,017,368,000
Total efectivo	1,348,025,000	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	414,757,000	695,780,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	414,757,000	695,780,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,762,782,000	1,713,148,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	101,801,000	92,354,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	36,399,000	18,459,000
Total anticipos circulantes	36,399,000	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	138,200,000	110,813,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	8,343,000	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	8,343,000	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	8,343,000	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
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes 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 2025-06-30	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	2,301,206,000	2,305,211,000
Edificios	8,016,087,000	8,046,999,000
Total terrenos y edificios	10,317,293,000	10,352,210,000
Maquinaria	327,514,000	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	335,547,000	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	530,029,000	622,804,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	1,087,000	1,616,000
Total de propiedades, planta y equipo	11,511,470,000	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	5,580,000	6,394,000
Licencias y franquicias	11,551,000	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	8,874,000	8,709,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	26,005,000	26,913,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	26,005,000	26,913,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	251,417,000	221,033,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	72,989,000	89,009,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	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	50,645,000	19,616,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	375,051,000	329,658,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	54,179,000	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	136,265,000	142,192,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	190,444,000	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	611,161,000	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	3,775,261,000	3,827,320,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	19,343,000	23,903,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	19,343,000	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	1,725,000	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(1,554,000)	(1,498,000)

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	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	167,338,000	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	18,269,000	34,304,000
Total otros resultados integrales acumulados	4,565,944,000	4,596,780,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	13,818,611,000	13,919,510,000
Pasivos	4,459,288,000	4,455,401,000
Activos (pasivos) netos	9,359,323,000	9,464,109,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,113,221,000	2,022,987,000
Pasivos circulantes	645,546,000	586,520,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,467,675,000	1,436,467,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	6,193,000	34,650,000	3,107,000	16,996,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,204,557,000	1,150,379,000	614,955,000	596,173,000
Ingresos por alimentos y bebidas	123,707,000	0	64,209,000	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	28,578,000	0	15,091,000	0
Total de ingresos	1,363,035,000	1,185,029,000	697,362,000	613,169,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	324,088,000	323,079,000	165,010,000	166,886,000
Alimentos y bebidas	89,746,000	0	44,474,000	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	104,362,000	88,141,000	54,083,000	46,306,000
Total de costos de venta	518,196,000	411,220,000	263,567,000	213,192,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	56,903,000	50,094,000	29,599,000	25,987,000
Gastos por administración	230,135,000	209,329,000	116,884,000	107,455,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	23,180,000	830,000	8,613,000	358,000
Energéticos	70,921,000	70,331,000	37,619,000	38,191,000
Venta y Publicidad	43,896,000	44,932,000	22,208,000	22,850,000
Seguros	6,419,000	5,938,000	3,214,000	2,967,000
Predial	10,692,000	8,602,000	5,674,000	4,883,000
Otros Gastos de operación	1,967,000	4,146,000	1,017,000	1,952,000
Total de gastos de venta	444,113,000	394,202,000	224,828,000	204,643,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	69,792,000	65,781,000	38,167,000	31,899,000
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	130,316,000	179,346,000	18,847,000	90,403,000
Otros gastos administrativos	1,725,000	0	1,725,000	0
Total de gastos administrativos	201,833,000	245,127,000	58,739,000	122,302,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	63,947,000	84,542,000	30,977,000	38,424,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	26,812,000	0	27,260,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	63,947,000	111,354,000	30,977,000	65,684,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	184,580,000	191,487,000	91,214,000	93,804,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	8,806,000	0	8,184,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	193,386,000	191,487,000	99,398,000	93,804,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	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 por los seis meses terminados al 30 de junio de 2025 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34 *Información Financiera Intermedia* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés) y deben leerse, conjuntamente, con los últimos estados financieros consolidados de Fibra Inn correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024. 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 desde los últimos estados financieros anuales.

2. Bases de medición.

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 no auditados 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) edificios y terrenos, dentro del rubro de 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.

En preparación de estos estados financieros consolidados condensados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que

afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. 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 descritos en los últimos estados financieros anuales. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

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 nuevas IFRS e 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, excepto por la IFRS 18, la cual requiere cambios de presentación al estado de resultados y flujo de efectivo, así como un mayor grado de revelación en las notas de los estados financieros anuales:

- 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.

²En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.

³Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.

3. Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que ejerce control al 30 de junio 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.

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 30 de junio de 2025 en todas sus subsidiarias.

4. 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.

5. 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, 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.

6. 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.

7. Estacionalidad.

El sector hotelero en el que opera Fibra Inn no está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, esto debido a las adquisiciones o desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

8. Principales políticas contables.

Las políticas contables aplicadas por Fibra Inn en estos estados financieros consolidados condensados al 30 de junio 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.

9. 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") es un fideicomiso de inversión entre Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente") y CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició 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 cuenta, además, con un gobierno corporativo que se encuentra conformado por la Asamblea de Tenedores, seguida de un Comité Técnico y comités auxiliares, mediante dicho gobierno corporativo lleva a cabo la toma de decisiones, en

atención a la implementación y desarrollo de la estrategia del Fideicomiso DB/1616 determinada por el Comité Técnico, en apego a sus estatutos y legislación aplicable.

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 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.

La sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN” o “Servicios Hoteleros FINN”), la cual es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, 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.

Fibra Inn se encuentra ubicado en la Av. Belisario Domínguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, México, C.P. 64060.

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.A.P.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, 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.

10. 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 \$145,266 y \$144,326 por los seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 22 de julio 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.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que ejerce control al 30 de junio 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.

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 30 de junio de 2025 en todas sus subsidiarias.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros

[bloque de texto]

1. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados condensados por los seis meses terminados al 30 de junio de 2025 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34 *Información Financiera Intermedia* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés) y deben leerse, conjuntamente, con los últimos estados financieros consolidados de Fibra Inn correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024. 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 desde los últimos estados financieros anuales.

2. Bases de medición.

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 no auditados 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) edificios y terrenos, dentro del rubro de 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.

En preparación de estos estados financieros consolidados condensados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. 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 descritos en los últimos estados financieros anuales. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

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 nuevas IFRS e 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, excepto por la IFRS 18, la cual requiere cambios de presentación al estado de resultados y flujo de efectivo, así como un mayor grado de revelación en las notas de los estados financieros anuales:

- 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 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 1,249,456	\$ 884,221
Equivalentes de efectivo	414,757	695,779
	<u>1,664,213</u>	<u>1,580,000</u>
Fondo de reserva para gastos de capital de capital y futuros PIPs ⁽¹⁾	97,183	131,768
Efectivo restringido ⁽²⁾	<u>1,386</u>	<u>1,380</u>
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ <u><u>1,762,782</u></u>	\$ <u><u>1,713,148</u></u>

⁽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 seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	\$ 31,083	\$ 27,394
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México ⁽¹⁾	71,440	70,847
Total efectivo restringido no circulante	\$ 102,523	\$ 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 ganados 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 nuevas IFRS e 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, excepto por la IFRS 18, la cual requiere cambios de presentación al estado de resultados y flujo de efectivo, así como un mayor grado de revelación en las notas de los estados financieros anuales:

- 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.

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 29 de abril 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\$0.0903 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 22 de mayo de 2025.

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]

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 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024, y del estado consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por segmentos reportables son los siguientes:

Por los seis meses

terminados el 30 de junio de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$82,564	\$551,026	\$545,597	\$25,370	\$1,204,557
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por alimentos y bebidas	-	8,402	115,305	-	123,707
Otros ingresos hoteleros	1,360	11,427	15,645	146	28,578
Ingresos por arrendamiento	-	3,073	3,120	-	6,193
Utilidad bruta	26,347	193,949	215,264	7,424	442,984
Gasto por depreciación	7,147	69,078	117,826	4,368	198,419

Por los seis meses

terminados el 30 de junio de 2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$83,623	\$549,935	\$491,436	\$25,385	\$1,150,379
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por arrendamiento	265	9,079	25,263	43	34,650
Utilidad bruta	26,244	195,202	170,885	6,792	399,123
Gasto por depreciación	6,321	61,537	102,491	4,431	174,780

Por los tres meses

terminados el 30 de junio de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$41,601	\$281,293	\$278,851	\$13,210	\$614,955
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por alimentos y	-	4,302	59,907	-	64,209

FINN		Consolidado			
Clave de Cotización:	FINN	Trimestre:	2	Año:	2025

bebidas					
Otros ingresos hoteleros	752	6,739	7,534	66	15,091
Ingresos por arrendamiento	-	1,546	1,561	-	3,107
Utilidad bruta	13,506	98,253	111,678	4,048	227,485
Gasto por depreciación	2,778	37,226	49,157	2,188	91,349

Por los tres meses

terminados el 30 de junio de 2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$43,291	\$283,251	\$256,611	\$13,020	\$596,173
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por arrendamiento	124	3,661	13,190	21	16,996
Utilidad bruta	13,911	98,984	89,073	3,526	205,494
Gasto por depreciación	3,095	30,390	52,362	2,214	88,061

Al 30 de junio de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	\$611,627	\$4,832,779	\$5,895,075	\$171,989	\$11,511,470
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]

- El 01 de julio de 2025, se realizó la cancelación de 13,240,053 CBFIs que fueron adquiridos mediante el fondo de recompra correspondiente a 2024, llevando a cabo, para tal efecto, el proceso de canje de macrotítulo ante la autoridad competente.
- El 15 de julio de 2025, Fibra Inn aprobó designar a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Actinver”) como Fiduciario Sustituto, luego de agotada la etapa de análisis y evaluación del proceso de “Remoción del Fiduciario”, el cual inició el 26 de junio.

- c. El 21 de julio de 2025, Fitch Ratings ratificó la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn en A-, manteniendo una Perspectiva Estable. Adicionalmente afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 en A-.

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]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31).

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]

El 06 de junio de 2025, Fibra Inn finalizó la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, recibiendo un pago en efectivo de \$100,000 más IVA. La venta del hotel representó una ganancia de \$79,332 y se reconoce en el rubro de utilidad contable por bajas de activos, el cual forma parte del segmento operativo de servicio limitado.

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 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Terrenos	\$ 2,637,861	\$ 2,671,111
Edificios	8,907,190	9,014,601
Componentes de edificios	254,477	214,512
Maquinaria y equipo	327,514	331,660
Mobiliario y equipo	343,190	328,639
Mejoras a locales arrendados	5,487	5,487
	<u>12,475,719</u>	<u>12,566,010</u>
Construcciones en proceso	530,029	622,804
Subtotal	<u>13,005,748</u>	<u>13,188,814</u>
Menos depreciación acumulada ⁽ⁱ⁾	(12,043)	(9,159)
Menos deterioro acumulado de propiedades	(1,482,235)	(1,548,014)
	<u></u>	<u></u>
Total	<u>\$ 11,511,470</u>	<u>\$ 11,631,641</u>

⁽ⁱ⁾Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 29 de abril 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\$0.0903 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 22 de mayo de 2025.

Recompras-

- e)Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 3,357,596 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$16,337. 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 732,553,177 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$167,338.
- f)El 30 de abril de 2025, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 26 de abril de 2024, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el período de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2025, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.

Pagos basados en CBFIs-

g)El 1 de febrero de 2025, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por su acrónimo en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento era de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (*vesting period*) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (*vest*) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

El 1 de febrero de 2025, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por su acrónimo en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento era de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (*vesting period*) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (*vest*) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.

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 sí, y sólo sí, 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 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.

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]

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]

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 remediación del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remediación, 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 remediación 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 contrato 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 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 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 remediación 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]

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.

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]

Provisiones y pasivos contingentes-

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]

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.

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]

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 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.

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]

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]

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 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.A.P.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. 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.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

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]

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.

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 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.
- e. El 1 de febrero de 2025, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por su acrónimo en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento era de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (vesting period) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (vest) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.
- 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. 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.
- h. El 29 de abril 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\$0.0903 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 22 de mayo de 2025.
- i. El 30 de abril de 2025, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 26 de abril de 2024, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2025, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- j. El 06 de junio de 2025, el Fideicomiso CIB/3097 firmó el Cuarto Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado a la modificación del margen aplicable sobre el importe del crédito en pesos de 2.85 puntos porcentuales a

- 2.35 puntos porcentuales y del margen aplicable sobre el importe del crédito denominado en dólares americanos de 3.00 puntos porcentuales a 2.50 puntos porcentuales, dichas modificaciones surten efecto a partir del 15 de julio de 2025 sobre los intereses ordinarios del Tramo 1 y 2 pagaderos trimestralmente.
- k. El 26 de junio de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn, aprobó llevar a cabo el proceso de “Remoción del Fiduciario”, e iniciar, para tal efecto, el proceso de selección del nuevo fiduciario.
- l. Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 3,357,596 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$16,337. 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 732,553,177 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$167,338.

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 30 de junio de 2025 y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio 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”) es un fideicomiso de inversión entre Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente") y CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició 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 cuenta, además, con un gobierno corporativo que se encuentra conformado por la Asamblea de Tenedores, seguida de un Comité Técnico y comités auxiliares, mediante dicho gobierno corporativo lleva a cabo la toma de decisiones, en atención a la implementación y desarrollo de la estrategia del Fideicomiso DB/1616 determinada por el Comité Técnico, en apego a sus estatutos y legislación aplicable.

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 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.

La sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN” o “Servicios Hoteleros FINN”), la cual es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, 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.

Fibra Inn se encuentra ubicado en la Av. Belisario Domínguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, México, C.P. 64060.

(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

1. *Declaración de cumplimiento.*

Los estados financieros consolidados condensados por los seis meses terminados al 30 de junio de 2025 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34 *Información Financiera Intermedia* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés) y deben leerse, conjuntamente, con los últimos estados financieros consolidados de Fibra Inn correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024. 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 desde los últimos estados financieros anuales.

2. Bases de medición.

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 no auditados 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) edificios y terrenos, dentro del rubro de 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.

En preparación de estos estados financieros consolidados condensados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. 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 descritos en los últimos estados financieros anuales. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

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 nuevas IFRS e 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, excepto por la IFRS 18, la cual requiere cambios de presentación al estado de resultados y flujo de efectivo, así como un mayor grado de revelación en las notas de los estados financieros anuales:

- 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.Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que ejerce control al 30 de junio 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.

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 evaluó de acuerdo con la IFRS 10 *Estados financieros consolidados*, que ejerce el control al 30 de junio de 2025 en todas sus subsidiarias.

4.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.

5.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 22 de julio de 2025; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados condensados.

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, 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.

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. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, esto debido a las adquisiciones o desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

9.Principales políticas contables.

Las políticas contables aplicadas por Fibra Inn en estos estados financieros consolidados condensados al 30 de junio 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024, y del estado consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por segmentos reportables son los siguientes:

Por los seis meses

terminados el 30 de junio de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$82,564	\$551,026	\$545,597	\$25,370	\$1,204,557
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por alimentos y bebidas	-	8,402	115,305	-	123,707
Otros ingresos hoteleros	1,360	11,427	15,645	146	28,578
Ingresos por arrendamiento	-	3,073	3,120	-	6,193
Utilidad bruta	26,347	193,949	215,264	7,424	442,984
Gasto por depreciación	7,147	69,078	117,826	4,368	198,419

Por los seis meses

terminados el 30 de junio de 2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$83,623	\$549,935	\$491,436	\$25,385	\$1,150,379
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por arrendamiento	265	9,079	25,263	43	34,650
Utilidad bruta	26,244	195,202	170,885	6,792	399,123
Gasto por depreciación	6,321	61,537	102,491	4,431	174,780

Por los tres meses

terminados el 30 de junio de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$41,601	\$281,293	\$278,851	\$13,210	\$614,955
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por alimentos y	-	4,302	59,907	-	64,209

FINN		Consolidado			
Clave de Cotización:	FINN	Trimestre:	2	Año:	2025

bebidas					
Otros ingresos hoteleros	752	6,739	7,534	66	15,091
Ingresos por arrendamiento	-	1,546	1,561	-	3,107
Utilidad bruta	13,506	98,253	111,678	4,048	227,485
Gasto por depreciación	2,778	37,226	49,157	2,188	91,349

Por los tres meses

terminados el 30 de junio de 2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
	\$43,291	\$283,251	\$256,611	\$13,020	\$596,173
Ingresos por hospedaje					
Ingresos por arrendamiento	124	3,661	13,190	21	16,996
Utilidad bruta	13,911	98,984	89,073	3,526	205,494
Gasto por depreciación	3,095	30,390	52,362	2,214	88,061

Al 30 de junio de 2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	\$611,627	\$4,832,779	\$5,895,075	\$171,989	\$11,511,470
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 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 1,249,456	\$ 884,221
Equivalentes de efectivo	414,757	695,779
	<u>1,664,213</u>	<u>1,580,000</u>
Fondo de reserva para gastos de capital de capital y futuros PIPs ⁽¹⁾	97,183	131,768
Efectivo restringido ⁽²⁾	<u>1,386</u>	<u>1,380</u>
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ <u><u>1,762,782</u></u>	\$ <u><u>1,713,148</u></u>

⁽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 seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	\$	31,083	\$	27,394
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México ⁽¹⁾		71,440		70,847
Total efectivo restringido no circulante	\$	<u>102,523</u>	\$	<u>98,241</u>

⁽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-

		\$	
Menos depreciación acumulada ⁽¹⁾	(12,043)		(9,159)
Menos deterioro acumulado de propiedades	(1,482,235)		(1,548,014)
Total	\$	11,511,470	11,631,641

⁽¹⁾Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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-

- El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- 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-

- 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.
- El 29 de abril 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\$0.0903 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 22 de mayo de 2025.

Recompras-

- Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 3,357,596 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$16,337. 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 732,553,177 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$167,338.

- d) El 30 de abril de 2025, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 26 de abril de 2024, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el período de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2025, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.

Pagos basados en CBFIs-

- e) El 1 de febrero de 2025, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por su acrónimo en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento era de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (*vesting period*) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (*vest*) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.

(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.

El 06 de junio de 2025, Fibra Inn finalizó la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, recibiendo un pago en efectivo de \$100,000 más IVA. La venta del hotel representó una ganancia de \$79,332 y se reconoce en el rubro de utilidad contable por bajas de activos, el cual forma parte del segmento operativo de servicio limitado.

Al 30 de junio 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 y el hotel está disponible para su venta inmediata en su condición actual, como lo requiere la IFRS 5 *Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, para la clasificación de este hotel como mantenido para la venta.

(8) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

- 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 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.
- 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.
- f. El 06 de junio de 2025, el Fideicomiso CIB/3097 firmó el Cuarto Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado a la modificación del margen aplicable sobre el importe del crédito en pesos de 2.85 puntos porcentuales a 2.35 puntos porcentuales y del margen aplicable sobre el importe del crédito denominado en dólares americanos de 3.00 puntos porcentuales a 2.50 puntos porcentuales, dichas

modificaciones surten efecto a partir del 15 de julio de 2025 sobre los intereses ordinarios del Tramo 1 y 2 pagaderos trimestralmente.

- g. El 26 de junio de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn, aprobó llevar a cabo el proceso de “Remoción del Fiduciario”, e iniciar, para tal efecto, el proceso de selección del nuevo fiduciario.

(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 \$145,266 y \$144,326 por los seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2025.

(10) EVENTOS SUBSECUENTES-

- a. El 01 de julio de 2025, se realizó la cancelación de 13,240,053 CBFIs que fueron adquiridos mediante el fondo de recompra correspondiente a 2024, llevando a cabo, para tal efecto, el proceso de canje de macrotítulo ante la autoridad competente.
- b. El 15 de julio de 2025, Fibra Inn aprobó designar a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Actinver”) como Fiduciario Sustituto, luego de agotada la etapa de análisis y evaluación del proceso de “Remoción del Fiduciario”, el cual inició el 26 de junio.
- c. El 21 de julio de 2025, Fitch Ratings ratificó la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn en A-, manteniendo una Perspectiva Estable. Adicionalmente afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 en A-.

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. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, esto debido a las adquisiciones o desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

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 29 de abril 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\$0.0903 por CBFI en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 22 de mayo de 2025.

Recompras-

- e)Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 3,357,596 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$16,337. 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 732,553,177 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$167,338.

f)El 30 de abril de 2025, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 26 de abril de 2024, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el período de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2025, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.

Pagos basados en CBFIs-

g)El 1 de febrero de 2025, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por su acrónimo en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento era de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (*vesting period*) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (*vest*) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.

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

- a. El 01 de julio de 2025, se realizó la cancelación de 13,240,053 CBFIs que fueron adquiridos mediante el fondo de recompra correspondiente a 2024, llevando a cabo, para tal efecto, el proceso de canje de macrotítulo ante la autoridad competente.
- b. El 15 de julio de 2025, Fibra Inn aprobó designar a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Actinver”) como Fiduciario Sustituto, luego de agotada la etapa de análisis y evaluación del proceso de “Remoción del Fiduciario”, el cual inició el 26 de junio.

- c. El 21 de julio de 2025, Fitch Ratings ratificó la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn en A-, manteniendo una Perspectiva Estable. Adicionalmente afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 en A-.

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 por los seis meses terminados al 30 de junio de 2025 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34 *Información Financiera Intermedia* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés) y deben leerse, conjuntamente, con los últimos estados financieros consolidados de Fibra Inn correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024. 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 desde los últimos estados financieros anuales.

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	11.1342	Hipotecaria sobre inmueble	612,000,000	231,448,000	10,640,000	11,788,000	12,936,000	46,228,000	149,856,000	5,898,000	6.04	0
BBVA		Crédito Simple	USD	NO		2020-01-14	2030-01-14	SOFR 3M mas 300 puntos base	7.554	Hipotecaria sobre inmueble	0	219,879,000	10,108,000	11,199,000	12,290,000	43,917,000	142,365,000	3,501,000	5.74	0
Banorte	86095664	Crédito Simple	MXN	NO		2020-10-08	2030-10-08	TIIE 91 mas 275 puntos base	11.0909	Prendario sobre mobiliario	157,500,000	104,261,000	2,885,000	3,041,000	3,202,000	10,666,000	84,467,000	2,939,000	2.72	0
Sabadell		Crédito Simple	MXN	NO		2020-10-08	2030-10-08	TIIE 91 mas 275 puntos base	11.0909	Prendario sobre mobiliario	85,050,000	49,384,000	990,000	1,043,000	1,098,000	3,658,000	42,595,000	811,000	1.29	0
Sabadell		Crédito Simple	USD	NO		2020-10-08	2030-10-08	SOFR 3M mas 350 puntos base	8.054	Prendario sobre mobiliario	72,450,000	60,368,000	1,210,000	1,275,000	1,342,000	4,471,000	52,070,000	1,097,000	1.58	0
Total Bancarios [Miembro]											927,000,000	665,340,000	25,833,000	28,346,000	30,868,000	108,940,000	471,353,000	14,246,000		
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	Mexico		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	122,019,000	82.63	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,200,000,000	3,164,100,000	0	0	0	0	3,164,100,000	122,019,000		
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	3,829,440,000	25,833,000	28,346,000	30,868,000	108,940,000	3,635,453,000	136,265,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.29

Total de financiamientos:	665,340,000
Total de deuda bursátil:	3,164,100,000

Total de intereses devengados no pagados

136,265,000

Activos:	13,818,611,000
----------	----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	13,818,611,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

3.52

Activos líquidos:	1,762,782,000
IVA por recuperar:	122,760,000
Utilidad operativa estimada:	775,000,000
Líneas de crédito revolventes:	0

Amortización estimadas intereses

Amortización programadas capital: 56,000,000

Gastos de capital recurrentes estimados

150,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

198,000,000