

**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**

Estados Financieros Consolidados
al y por los años terminados el 31 de
diciembre de 2024 y 2023 e
Informe de los Auditores
Independientes del 28 de marzo de 2025



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultados	6
Estados consolidados de resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 del cual es fiduciaria CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 del cual es fiduciaria 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 (en su conjunto "Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra Inn al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Fibra Inn de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2024. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Estimación del valor razonable de propiedades

Como se explica en la Nota 4b de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades, la administración de Fibra Inn con el apoyo de valuadores externos independientes elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, 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, así como una tasa de capitalización para la estimación del valor terminal. De igual manera, la administración considera como parte de su estimación, las condiciones actuales del entorno en el que opera, y la reactivación en el ambiente económico actual, así como la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Derivado de lo anterior la prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades fue significativa para nuestra auditoría, debido a que el proceso de valuación es complejo y la relevancia de las propiedades con relación al total de activos consolidados.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:

Realizamos pruebas sobre el diseño y la implementación del control interno sobre el proceso de valuación para la preparación de los flujos de efectivo futuros y la estimación de valor razonable.

Como parte de los procedimientos sobre la estimación del valor razonable de las propiedades seleccionadas y en conjunto con nuestros especialistas en valuación, realizamos una evaluación de los diferentes insumos y premisas relevantes, los cuales incorporan consideraciones ocasionados por el ambiente económico actual y sus impactos en la industria donde opera, incluyendo los flujos de efectivo proyectados, que consideran entre otros: tarifas promedio, ingresos promedio por habitaciones disponibles, porcentajes de ocupación promedio y los ingresos netos de operación ("NOI"). Además, como parte de nuestros procedimientos sustantivos, calculamos de manera independiente un rango de tasas de descuento y la tasa de capitalización, para reprocesar el cálculo del valor razonable preparado por la administración y contrastar los resultados aplicables a cada propiedad seleccionada.

En adición a los procedimientos anteriores, revisamos la coherencia matemática, integridad y exactitud de las valuaciones y validamos las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la administración.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA ("Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces") de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR")

Como se menciona en las Notas 1 y 15 de los estados financieros consolidados adjuntos, para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso DB/1616 debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. Un cambio en el estado como FIBRA con base en la ley de la LISR, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados, en consecuencia, la prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es uno de los fundamentos principales del supuesto de negocio en marcha de Fibra Inn. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el involucramiento de expertos fiscalistas, para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de los artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2024.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de Fibra Inn es responsable de la información adicional presentada. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra Inn está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra Inn de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Fibra Inn en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar Fibra Inn o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de Fibra Inn son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1616.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra Inn.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra Inn para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra Inn deje de ser una empresa en funcionamiento.



- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- f) Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de Fibra Inn negocio dentro del grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de Fibra Inn. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra Inn, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Edgar Almaguer Martínez

28 de marzo de 2025



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,713,148	\$ 1,922,593
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	92,354	65,233
Pagos anticipados		18,459	17,870
Activos mantenidos para la venta	9	28,738	24,886
Impuesto al valor agregado por recuperar		125,778	133,508
Impuestos por recuperar y otros		24,086	27,858
Total del activo circulante		<u>2,002,563</u>	<u>2,191,948</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8 y 11	11,631,641	11,176,489
Partes relacionadas	13	40,000	-
Activos por derecho de uso, neto	10	9,713	9,614
Otras cuentas por cobrar	7	16,219	13,091
Instrumentos financieros derivados	17	73,796	65,738
Efectivo restringido	6	98,241	83,406
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	12	26,913	38,482
Total del activo		<u>\$13,899,086</u>	<u>\$13,578,768</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 221,033	\$ 219,349
Partes relacionadas	13	89,009	105,404
Porción circulante de la deuda bancaria	18	51,410	40,618
Acreedores diversos		14,784	5,729
Impuestos por pagar		47,410	23,906
Intereses por pagar	18	142,192	149,905
Pasivo por arrendamiento	10	5,662	4,413
Compensación a ejecutivos	16	10,188	9,496
Anticipo de clientes		4,832	5,016
Total del pasivo circulante		<u>586,520</u>	<u>563,836</u>
Deuda financiera por certificados bursátiles	18	3,150,217	3,181,625
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	18	21,803	30,525
Deuda bancaria	18	656,679	710,330
Pasivo por arrendamiento	10	5,187	6,578
Fianza de adecuaciones por arrendamiento		2,100	2,500
Beneficios a los empleados	16	10,206	794
Impuesto a la utilidad diferido	15	2,265	7,286
Total del pasivo		<u>4,434,977</u>	<u>4,503,474</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	14	6,996,913	7,340,875
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	14 y 16	-	27,412
Reserva para recompra de CBFIs	14	183,808	204,142
Superávit por revaluación de propiedades	8 y 14	4,380,166	3,679,442
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	34,304	29,855
Reserva por remediación del plan de beneficios definidos	16	(1,498)	-
Resultados acumulados		<u>(3,552,620)</u>	<u>(3,390,418)</u>
Total de la participación controladora		<u>8,041,073</u>	<u>7,891,308</u>
Participación no controladora	14	<u>1,423,036</u>	<u>1,183,986</u>
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>9,464,109</u>	<u>9,075,294</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$13,899,086</u>	<u>\$13,578,768</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Miles de pesos mexicanos, excepto por la pérdida por CBFi)

	Notas	2024	2023
Ingresos por:			
Hospedaje	11	\$ 2,316,644	\$ 2,146,443
Arrendamiento de inmuebles	10 y 11	72,588	79,090
Total de ingresos		<u>2,389,232</u>	<u>2,225,533</u>
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		671,541	612,235
Administración		418,140	373,281
Publicidad y promoción		90,300	82,377
Energéticos		144,279	140,024
Mantenimiento preventivo		103,755	96,409
(Beneficio) deterioro de activos financieros	7	(1,114)	6,447
Regalías		175,933	161,295
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		<u>1,602,834</u>	<u>1,472,068</u>
Utilidad bruta		<u>786,398</u>	<u>753,465</u>
Otros costos y gastos:			
Prediales		18,382	17,005
Seguros		12,257	10,633
Gastos corporativos de administración		124,296	208,552
Depreciación y amortización	8, 10 y 12	353,974	431,750
Utilidad contable por bajas de activos	8 y 9	(876)	(1,094)
Deterioro de propiedades, neto	8 y 9	364,358	19,224
Mantenimientos mayores no capitalizables		13,454	14,584
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	16	-	40,997
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		5,672	10,560
Otros ingresos, neto		(14,354)	(8,873)
Total de otros costos y gastos		<u>877,163</u>	<u>743,338</u>
(Pérdida) utilidad de operación		<u>(90,765)</u>	<u>10,127</u>
Gastos por intereses	10, 13 y 18	381,758	411,340
Intereses ganados	17	(161,849)	(136,418)
Ganancia cambiaria, neta		(55,158)	(29,050)
Total de gastos financieros, neto		<u>164,751</u>	<u>245,872</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		<u>(255,516)</u>	<u>(235,745)</u>
Impuestos a la utilidad	15	5,654	5,802
Pérdida neta consolidada		<u>(261,170)</u>	<u>(241,547)</u>
Participación no controladora		(32,776)	(4,898)
Participación controladora		(228,394)	(236,649)
Pérdida básica por CBFi*	19	(0.31)	(0.37)
Pérdida diluida por CBFi*	19	(0.31)	(0.37)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación	19	<u>739,574,277</u>	<u>639,183,137</u>
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	19	<u>742,878,300</u>	<u>643,887,067</u>

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2024	2023
Pérdida neta consolidada		\$ (261,170)	\$ (241,547)
Partidas de resultado integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	8	967,070	149,569
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	16	(1,498)	-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	<u>8,898</u>	<u>(19,102)</u>
Total de resultado integral		<u>\$ 713,300</u>	<u>\$ (111,080)</u>
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:			
Participación controladora		<u>475,281</u>	<u>(44,087)</u>
Participación no controladora		<u>\$ 238,019</u>	<u>\$ (66,993)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Reserva por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$5,909,890	\$ 25,652	\$250,000	\$3,477,329	\$ 39,406	\$ -	\$(3,153,769)	\$6,548,508	\$ 1,249,735	\$ 7,798,243
Reembolso a tenedores de CBFIs	(84,953)	-	-	-	-	-	-	(84,953)	-	(84,953)
Aportaciones de socios	1,501,283	-	-	-	-	-	-	1,501,283	1,244	1,502,527
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	-	(250,000)	-	-	-
Recompra CBFIs por medio de la reserva	-	-	(45,858)	-	-	-	-	(45,858)	-	(45,858)
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	14,655	1,760	-	-	-	-	-	16,415	-	16,415
Resultado integral	-	-	-	202,113	(9,551)	-	(236,649)	(44,087)	(66,993)	(111,080)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$7,340,875	\$ 27,412	\$204,142	\$3,679,442	\$ 29,855	\$ -	\$(3,390,418)	\$7,891,308	\$ 1,183,986	\$ 9,075,294
Reembolso a tenedores de CBFIs	(153,978)	-	-	-	-	-	-	(153,978)	-	(153,978)
Cancelación de CBFIs	(139,056)	-	139,056	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	1,031	1,031
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	-	(250,000)	-	-	-
Recompra CBFIs por medio de la reserva	(66,192)	-	(159,390)	-	-	-	66,192	(159,390)	-	(159,390)
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	-	432	-	432
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	-	(12,580)	-	(12,580)
Resultado integral	-	-	-	700,724	4,449	(1,498)	(228,394)	475,281	238,019	713,300
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$6,996,913</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$183,808</u>	<u>\$4,380,166</u>	<u>\$ 34,304</u>	<u>\$ (1,498)</u>	<u>\$(3,552,620)</u>	<u>\$8,041,073</u>	<u>\$ 1,423,036</u>	<u>\$ 9,464,109</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

	2024	2023
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (255,516)	\$ (235,745)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	353,974	431,750
Utilidad contable por bajas de activos	(876)	(1,094)
Deterioro de propiedades, neto	364,358	19,224
(Beneficio) deterioro de activos financieros	(1,114)	6,447
Amortización de costos de obtención y emisión de deuda	5,703	7,384
Intereses de deuda	376,055	403,958
Intereses ganados	(161,849)	(136,418)
Fluctuación cambiaria no realizada	(54,263)	(35,411)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	40,997
	<u>626,472</u>	<u>501,092</u>
Clientes y otras cuentas por cobrar	(25,778)	(8,386)
Partes relacionadas, neto	96	15
Pagos anticipados	(589)	3,353
Impuestos por recuperar	7,730	8,209
Proveedores y otras cuentas por pagar	14,637	10,835
Impuestos por pagar	17,850	(2,602)
Beneficios a empleados	7,914	149
	<u>648,332</u>	<u>512,665</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(204,130)	(140,864)
Partes relacionadas	(40,000)	-
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,349	3,691
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(743)	(880)
Intereses cobrados	159,142	136,418
	<u>(84,382)</u>	<u>(1,635)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda bancaria	(100,610)	(180,768)
Prepago de deuda bursátil	(33,193)	-
Efectivo restringido	(14,835)	61,918
Liquidación de instrumentos financieros derivados	30,835	29,377
Obtención de fondos mediante la emisión de CBFIs	-	1,501,283
Intereses pagados	(411,104)	(433,888)
Intereses pagados a partes relacionadas	(26,004)	(7,925)
Pago de pasivos por arrendamientos	(6,097)	(4,858)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(153,978)	(84,953)
Aportaciones de socios	1,031	1,244
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(11,343)	(30,958)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(159,390)	(45,858)
	<u>(884,688)</u>	<u>804,614</u>
Flujo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(320,738)	1,315,644
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,922,593	613,927
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	111,293	(6,978)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$1,713,148</u>	<u>\$ 1,922,593</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos y miles de dólares americanos, excepto en donde se indique de otra manera)

1. Entidad informante y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente"), y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario predecesor") y, a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la operación 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 determinada por el Comité Técnico, en apego a sus estatutos y legislación aplicable.

A partir de septiembre de 2018, se constituyeron los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058"), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097"). Estos son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado "Fábrica de Hoteles") como vehículos especiales para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la Nota 2d.

El 22 de noviembre de 2023 se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. ("SHFINN" o "Servicios Hoteleros FINN"), la cual es subsidiaria y controlada por Fibra Inn y a partir, del 26 de octubre de 2024, previa aprobación de la celebración de los contratos para tal efecto por parte de los órganos corporativos correspondientes, proporciona servicios especializados de hotelería al Fideicomiso DB/1616.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Av. Belisario Domínguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, 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.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, el Comité Técnico de Fibra Inn implementó lo siguiente:

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y *snack bars*, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México. Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de arrendamiento compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Eventos relevantes del Fideicomiso-

2024

1. 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.
2. El 26 de abril de 2024, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 27 de abril de 2023, 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 2024, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
3. El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso CIB/3096 celebró con Banorte y Sabadell el segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 08 de octubre de 2020, en el que se modificó el término de Margen Aplicable Pesos, a efecto de que, a partir, del 06 de julio de 2024, se disminuyera el spread del préstamo de una tasa THIE a 91 días más 3.5 porcentuales a una tasa THIE a 91 días más 2.75 porcentuales.



4. El 26 de octubre de 2024, Fibra Inn realizó un convenio modificatorio a 33 contratos de prestación de servicios de gestión Hotelera celebrados con Aimbridge Latam, a la par de una simultánea sustitución patronal que hiciera que hiciera el referido gestor hotelero como patrón sustituto con SHFINN como patrón sustituto. La operación se realizó el 26 de octubre de 2024, con la aprobación del Comités de Auditoría, Prácticas y ASG, así como por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616. Asimismo, en esa misma fecha Fibra Inn celebró un contrato de prestación de servicios especializados con su subsidiaria Servicios Hoteleros FINN por cada uno de los hoteles del portafolio, con excepción del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, al contar con dichos servicios especializados por parte de otro tercero.
5. El 19 de noviembre de 2024, Fibra Inn concluyó la cancelación de 27,389,553 CBFIs recomprados bajo el amparo del fondo de recompra autorizado para el ejercicio 2023 con un valor total de \$139,056 Excluyendo el monto de CBFIs recomprados del inciso k de la nota 14, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución al 31 de diciembre de 2024 es de 735,910,773 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$183,808.

2023

1. El 3 de febrero de 2023, Origin Patrimonial, S.A. de C.V. (“Origin”) adquirió la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores de Fibra Inn, así como también sustituyó a los miembros en el Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores, sustituyendo al presidente de dicho órgano, sustituyó a los miembros del entonces denominado Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores, y ratificó al presidente de este órgano, cargo que desempeña uno de los miembros independientes que lo conforman.

Dada la adquisición, se llevó a cabo la suscripción de un convenio de cesión de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil, como cedentes y Origin como cesionario.
2. Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales fueron suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
3. Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 28 de abril de 2022, 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 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
4. El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFIs.
5. El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFIs. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda por parte de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

El número total de CBFIs suscritos con motivo de la Primera y Segunda Ronda fue de 260,000,000, siendo este el número máximo de CBFIs disponibles a suscribir conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso el pasado 27 de abril del 2023.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera exclusiva por los Tenedores, el Fideicomiso recibió neto de comisiones y honorarios \$1,501,283 en recursos líquidos.



2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

La emisión de estos estados financieros consolidados fue autorizada por Jaime Cohen Bistre, Director General, y por Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, y aprobados por el Comité Técnico, representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo el 28 de marzo de 2025; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

Bases de presentación-

a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

b) *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

- a) pérdidas crediticias esperadas;
- b) instrumentos financieros derivados;
- c) las propiedades, mobiliario y equipo;
- d) los activos mantenidos para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
- e) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico, generalmente, se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente, de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

c) *Negocio en marcha*

Fibra Inn prepara y presenta sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha, ya que la administración cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro, de acuerdo con el análisis de riesgos financieros descrito en la Nota 17. La administración no identificó incertidumbres materiales o juicios significativos que pudieran impactar la continuidad del negocio en los doce meses próximos, a partir, de la emisión de estos estados financieros consolidados.

d) *Bases de consolidación*

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.

e) Moneda de registro, funcional y de informe

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.

f) Estado de resultados y de resultado integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, dado que los considera como un indicador relevante utilizado por la administración como una medida de desempeño operativo para la toma de decisiones, así como para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

La utilidad y cada componente de los resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras.

g) Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses ganados como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.



3. Resumen de las principales políticas contables materiales-

Fibra Inn ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados.

Las principales políticas contables materiales seguidas por el Fideicomiso DB/1616 son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles e inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia, que no están sujetos a riesgos importantes de cambios en su valor, incluyendo inversiones a la vista con vencimientos de hasta tres meses a partir de su contratación. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado consolidado de resultados.

b) Efectivo restringido-

El efectivo o inversiones restringidos menores a tres meses a la fecha de reporte del estado financiero, representados por depósitos en cuentas de margen que garantizan ciertas obligaciones de Fibra Inn, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

c) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros - Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se miden al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no están medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- Se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son, únicamente, pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio, dado que es la mejor manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración.



La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos de Fibra Inn en relación con el portafolio y la aplicación práctica de las políticas. Estas incluyen la estrategia de la administración enfocada en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto, coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiados, las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Desempeño y evaluación del rendimiento del portafolio y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de la venta de activos financieros en periodos anteriores, junto con las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) que, también, pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.



- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Activos financieros - Bajas.

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Activos financieros - Deterioro.

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes, se reconocen utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas por la totalidad de la duración de dichos activos financieros cuando se origina el activo y, en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida; para su cuantificación, se estima utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra Inn, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Se determina una tasa promedio, considerando la experiencia de pérdidas incurridas y la probabilidad de morosidad futura. Esta tasa se aplica al saldo de las cuentas por cobrar y se incrementa en cada segmento de antigüedad de saldos hasta llegar a una tasa de 100% en el segmento de 365 días o más de antigüedad.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable, a través, de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable, a través, de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

Pasivos financieros - Bajas.

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.



Compensación de instrumentos financieros.

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y sólo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Jerarquía de valor razonable.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn utiliza, en la medida de lo posible, datos de mercado observables. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles dentro de una jerarquía de valor razonable basada en los datos utilizados en las técnicas de valuación como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

Instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte, la utilidad o pérdida se reconoce en resultados.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Coberturas directamente afectadas por la reforma de los tipos de interés de referencia.

Cuando la base para determinar los flujos de efectivo contractuales del instrumento de cobertura cambia como consecuencia de la reforma de la *Inter-Bank Offered Rate* (“IBOR”, por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, no surge ninguna incertidumbre de registro sobre los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, Fibra Inn modifica la documentación de cobertura para reflejar los cambios exigidos por la reforma de la IBOR. A tal efecto, la designación de la cobertura se modifica únicamente para introducir uno o varios de los siguientes cambios:

- designar un tipo de referencia alternativo como riesgo cubierto;
- actualizar la descripción del elemento cubierto, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o del valor razonable que se está cubriendo; o
- actualizar la descripción del instrumento de cobertura.

Fibra Inn modifica la documentación formal de la cobertura antes de que finalice el periodo de referencia durante el cual se produce un cambio en el riesgo cubierto, el elemento de cobertura o el instrumento de cobertura, de conformidad, con la reforma de la IBOR. Estas modificaciones en la documentación formal de la cobertura no constituyen la interrupción de la relación de cobertura ni la designación de una relación de cobertura renovada.

Cuando la tasa de interés de referencia en el que se basaban los flujos de efectivo futuros cubiertos se modifica como exige la reforma de la IBOR, a efecto, de determinar si se espera que se produzcan los flujos de efectivo futuros cubiertos, Fibra Inn considera que la reserva de cobertura reconocida en otros resultados integrales para esa relación de cobertura se basa en la tasa de referencia alternativa en el que se basan los flujos de efectivo futuros cubiertos.



Contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en otros resultados integrales y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva, se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y, también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el periodo para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas, en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el patrimonio contable como parte del resultado integral, permanecen en el patrimonio hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y, posteriormente, no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del patrimonio neto se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que, en su caso, no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

d) *Propiedades, mobiliario y equipo-*

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.

e) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que, contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.



El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente, utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra; en este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo. En adición, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro, si las hubiera, y se ajusta para tener en cuenta determinadas reevaluaciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de préstamos. Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados. Cuando los pagos del contrato contienen componentes que no son arrendamientos, Fibra Inn ha elegido, para algunas clases de activo, no separarlos y medir todos los pagos como un componente único de arrendamiento; sin embargo, para el resto de las clases de activo, Fibra Inn mide el pasivo por arrendamiento únicamente considerando los pagos de componentes que son arrendamientos, mientras que los servicios implícitos en los pagos se reconocen directamente como gastos en resultados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos.

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento, por concepto de inflación, Fibra Inn remide el pasivo por arrendamiento, a partir, de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso DB/1616 evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la 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.

f) Anticipos para compra de propiedades-

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.

g) Activos intangibles-

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.

h) Deterioro de activos de larga duración-

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.

i) 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.

j) Beneficios a los empleados-

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.

k) Reconocimiento de ingresos-

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.

l) Transacciones en moneda extranjera-

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.

m) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs, se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto, refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo, considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada periodo de reporte, Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 son emitidos o, en su caso, adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del periodo, de tal forma, que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, Fibra Inn reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, Fibra Inn reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento, a partir, de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.



n) Pérdida básica y diluida por CBFI-

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.

o) Segmentos operativos-

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:

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, salones de eventos y banquetes.

iv. Estancia Prolongada-

Hoteles que proporcionan principalmente 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.

p) Activos mantenidos para la venta-

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 prorroga 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.



q) *Recompra y recolocación de CBFIs-*

La recompra de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 se reconoce y se deduce directamente en la cuenta de patrimonio por el monto total pagado en la transacción, afectando así el patrimonio contribuido de Fibra Inn. Desde el momento de la recompra, los CBFIs entran a la tesorería del Fideicomiso DB/1616 y dejan de estar en circulación; por su parte, cuando Fibra Inn emite nuevamente los CBFIs previamente recomprados, Fibra Inn registra un incremento en el patrimonio contribuido por el monto de la transacción, neto de los costos de emisión, en caso de existir y se incrementan los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, al momento de la recompra de CBFIs, Fibra Inn realiza una reclasificación dentro de las cuentas de patrimonio ganado, para reducir la reserva para recompra de CBFIs por el monto total pagado en la transacción, y devolver a los resultados acumulados el saldo previamente limitado por la creación del fondo para recompra.

Fibra Inn no reconoce ninguna ganancia o pérdida por la recompra, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso DB/1616.

4. *Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-*

En preparación de los estados financieros consolidados, 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 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.

5. Cambios en políticas contables-

Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas-

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

Modificaciones a la NIC 12 – Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar

Las enmiendas aclaran que la NIC 12 se aplica a los impuestos a la utilidad que surgen de la ley fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las Reglas Modelo del Pilar Dos (“Pilar Dos”) publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Las enmiendas requieren que una entidad divulgue que ha aplicado la excepción para reconocer y divulgar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la utilidad provenientes de la implementación del Pilar Dos.

Se requiere que una entidad divulgue por separado su gasto (ingreso) por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a la utilidad relacionados a la implementación del Pilar Dos, en los periodos en que la legislación sea efectiva.

Las enmiendas exigen, para los periodos en los que la legislación del Pilar Dos esté (sustancialmente) promulgada pero aún no sea efectiva, la divulgación de información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad derivada de los impuestos a la utilidad relacionados a la implementación del Pilar Dos. Para cumplir con estos requisitos, se requiere que una entidad divulgue información cualitativa y cuantitativa sobre su exposición a los impuestos a la utilidad del Pilar Dos al final del periodo de informe.

Al 31 de diciembre de 2024, la reforma fiscal no ha sido promulgada en México, país en donde operan las subsidiarias de Fibra Inn sujetas al impuesto a la utilidad. Asimismo, Fibra Inn no espera tener impactos una vez promulgada la reforma en México ya que actualmente sus subsidiarias sujetas a la LISR pagan una tasa de impuesto del 30%, superior al mínimo establecido por la reforma fiscal.



Enmiendas a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior-

En septiembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIIF 16, agregando requerimientos adicionales para la medición posterior de las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen los requerimientos de NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes para ser considerados como una venta. Estas enmiendas requieren que el vendedor-arrendador determine “pagos de arrendamiento” o “pagos de arrendamiento esperados” para que el vendedor-arrendador no reconozca ganancias o pérdidas relacionadas al derecho de uso retenidos por vendedor-arrendador después de la fecha de inicio.

Estas enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendador relacionadas con la terminación total o parcial de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendador podría haber reconocido una ganancia por el derecho de uso que retiene únicamente por una remediación del pasivo por arrendamiento aplicando los requerimientos generales de NIIF 16. Este pudo ser el caso en las ventas con arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de estas enmiendas, el IASB enmendó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y añadió un nuevo ejemplo en donde se ilustra la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa. Los ejemplos ilustrativos también clarifican que un pasivo que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior que califique como una venta aplicando NIIF 15 es un pasivo por arrendamiento.

El vendedor-arrendador que aplique las enmiendas de forma retroactiva, de acuerdo con NIC 8, a una transacción de venta con arrendamiento posterior que tuvo efecto después de la fecha de adopción inicial, la cual está definida como el inicio del periodo de reporte anual en que la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a la NIIF 16 y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efecto en su información financiera, ya que no mantiene transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación de proveedores-

En mayo de 2023, el IASB emitió enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 para aclarar las características de los acuerdos de financiación de proveedores y requerir información adicional sobre dichos acuerdos.

Esta enmienda agrega un objetivo de revelación a la NIC 7, en donde ahora requiere que la entidad revele información de sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto de esos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Adicionalmente, la IFRS 7 se enmendó para agregar los acuerdos de financiación de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos de revelación de la exposición de la entidad a la concentración de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen disposiciones de transición específicas para el primer periodo de reporte anual en el que se adopten.

Fibra Inn aplicó estas modificaciones para revelar el impacto en sus pasivos y flujos de efectivo, abordando específicamente el riesgo de liquidez y la gestión de riesgos asociados en la Nota 4 de sus estados financieros consolidados.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes-

En enero de 2020 y noviembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes y la clasificación de deuda con covenants.

Las enmiendas afectan a la presentación de pasivos como circulantes o no circulantes en el estado de posición financiera y no la cantidad o el momento de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos, o las revelaciones de esas cuentas.

Esta enmienda busca aclarar que los pasivos se clasifican como circulantes o no circulantes basado en los derechos que existan a la fecha de cierre del periodo sobre el que reporta que la clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad por diferir la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si los covenants cumplen al final del periodo de reporte, e introduce una definición de “liquidación” para aclarar que se refiere a la transferencia de efectivo, instrumentos de capital u otros activos o servicios a la contraparte.



Las enmiendas también especifican que sólo los covenants que una entidad tiene que cumplir en o después del final del periodo de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir la liquidación de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y deben ser considerados en la evaluación de la clasificación del pasivo como circulante o no circulante). Dichos covenants afectan si el derecho existe al final del periodo de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenant se evalúa después de la fecha de reporte.

Fibra Inn evaluó las enmiendas a la NIC 1, y revisó la clasificación de sus pasivos según sea necesario para reclasificar entre circulantes y no circulantes, y no identificó que estas enmiendas a la IAS 1, afectaran sus políticas contables actuales aplicables a su información financiera, debido a que ya clasifica sus pasivos según los plazos contractuales, sin tomar en cuenta los planes futuros de refinanciamiento definidos en su estrategia de gestión del riesgo financiero de liquidez.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de deuda con covenants-

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo, por lo menos doce meses después de la fecha de reporte, no se ve afectado si la entidad solamente debe cumplir con el covenant después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo se encuentra sujeto al cumplimiento de covenants dentro de los siguientes doce meses después de la fecha de reporte, debe revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos se vuelvan exigibles en los siguientes doce meses después del periodo de reporte. Esto incluye información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando se requiere que la entidad cumpla con ellos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si las hay, que indican que la entidad tendría problemas con el cumplimiento de los covenants.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a la NIC 1 y clasifica los pasivos como corrientes o no corrientes con base en lo que se espera que ocurra al final del periodo y revela información sobre sus covenants en la Nota 18 a sus estados financieros consolidados.

ii. Nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes-

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

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

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

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

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

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

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



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 884,221	\$ 527,945
Equivalentes de efectivo	<u>695,779</u>	<u>1,257,575</u>
	1,580,000	1,785,520
Fondo de reserva para gastos de capital y futuros PIPs ⁽¹⁾	131,768	135,820
Efectivo restringido ⁽²⁾	<u>1,380</u>	<u>1,253</u>
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$1,713,148</u>	<u>\$1,922,593</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 3.5% 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.

El 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 periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió remanentes del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	2024	2023
<i>Activo no circulante</i>		
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	\$ 27,394	\$ 25,918
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México ⁽¹⁾	<u>70,847</u>	<u>57,488</u>
Total efectivo restringido no circulante	<u>\$ 98,241</u>	<u>\$ 83,406</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 condiciones mencionadas en la Nota 18.

7. Clientes, otras cuentas por cobrar, neto y otras cuentas por cobrar a largo plazo-

	2024	2023
Clientes por servicios hoteleros	\$54,933	\$47,280
Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	13,114	12,407
Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	17,177	6,944
Otras cuentas por cobrar	<u>13,371</u>	<u>8,789</u>
	98,595	75,420
Pérdidas crediticias esperadas	<u>(6,241)</u>	<u>(10,187)</u>
	<u>\$92,354</u>	<u>\$65,233</u>

(1) Saldo circulante del acuerdo mutuo por los servicios de gestión hotelera.

(2) Saldo circulante por capital de trabajo y arrendamiento de espacios distintos al hospedaje.

Otras cuentas por cobrar a largo plazo:

El saldo en otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 por \$16,219, corresponde al capital de trabajo pendiente de devolución de acuerdo con convenio de terminación anticipada y finiquito del contrato de arrendamiento con Operadora México con vencimiento en 2027 y al 31 de diciembre de 2023 por \$13,091 el acuerdo mutuo con Aimbridge Latam con vencimiento en 2025, donde se estableció un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616, respectivamente. Los montos son pagaderos anualmente a una tasa de interés de mercado.



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

	2024	2023
Saldo inicial	\$10,187	\$ 4,961
Deterioro (beneficio) de activos financieros	(1,114)	6,447
Aplicaciones	<u>(2,832)</u>	<u>(1,221)</u>
Saldo final	<u>\$ 6,241</u>	<u>\$10,187</u>

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

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

8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024	2023
Terrenos	\$ 2,671,111	\$ 2,503,413
Edificios	9,014,601	8,331,505
Componentes de edificios	214,512	302,260
Maquinaria y equipo	331,660	359,111
Mobiliario y equipo	328,639	384,947
Mejoras a locales arrendados	<u>5,487</u>	<u>5,487</u>
	12,566,010	11,886,723
Construcciones en proceso	<u>622,804</u>	<u>477,458</u>
Subtotal	13,188,814	12,364,181
Depreciación acumulada ⁽¹⁾	(9,159)	(7,888)
Deterioro acumulado de propiedades	<u>(1,548,014)</u>	<u>(1,179,804)</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	<u>\$11,631,641</u>	<u>\$11,176,489</u>

(1) Corresponde a la depreciación acumulada de cierto saldo de mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados; la depreciación acumulada de los demás rubros se recicla al saldo bruto del valor en libros de los activos correspondientes como se muestra más adelante.

Los efectos de revaluación por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	2024		2023	
	Deterioro, neto	Superávit, neto	Deterioro, neto	Superávit, neto
Terreno	\$ 121,852	\$ 167,698	\$ (3,016)	\$ 64,131
Edificio	<u>246,358</u>	<u>799,372</u>	<u>18,180</u>	<u>85,438</u>
	<u>\$ 368,210</u>	<u>\$ 967,070</u>	<u>\$ 15,164</u>	<u>\$ 149,569</u>



Los valores razonables fueron preparados de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue, con apoyo de valuadores externos independientes:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a Fibra Inn para los 33 hoteles en operación.
- Las proyecciones financieras de los flujos de efectivo descontados por los próximos cinco años relativos a cada hotel o UGE utilizando tasas de descuento ajustadas por riesgo, las cuales representan el mejor estimado conservador de la administración.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: 1) tarifa promedio e ingreso promedio por habitación disponible, que incorporan un crecimiento en 2025 entre el 6.5% y 10.7% respectivamente, que varía de acuerdo al tipo de segmento de cada hotel con el objetivo de recuperar los efectos de la alza en la inflación acumulada 2020-2023, durante 2026 a 2029 se proyecta crecer la inflación estimada 4.1% más 1.5-2.0pp cada año como parte de esta misma estrategia de recuperación y el impacto positivo del *nearshoring*, lo que resulta en un crecimiento promedio del 6.3% promedio para los siguientes 3 años y el 5.3% para los últimos 2 años de la proyección; 2) porcentajes de ocupación promedio se ubican en un rango de 27% a 86% a nivel hotel para los primeros 2 años proyectados mostrando un crecimiento de 2.5pp a nivel total portafolio 2025 vs 2024 y de 5.00pp 2026 vs 2025 y ocupaciones promedio a nivel hotel entre 36% y 87%; 3) la reserva de mantenimiento para propiedades (“CAPEX”, por sus siglas en inglés) se calcula sobre el 3.50% sobre los ingresos totales proyectados. Los supuestos utilizados para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria.
- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las tasas de descuento determinadas fueron de 14% y 15.25%, respectivamente, las cuales se relacionan con la percepción de riesgo de inversión y el costo actual de la deuda bancaria por la baja en las tasas de interés en consecuencia de las medidas gubernamentales ante la baja de los niveles de inflación, por lo que, a menor tasa de descuento utilizada, mayores son los flujos de efectivo descontados obtenidos para cada UGE.
- Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, la tasa de capitalización “*cap rate*” utilizada fue de 9.25% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como de un reporte de analistas.
- Durante los ejercicios 2024 y 2023, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por \$212,889 y \$164,590, respectivamente, representados en 5 y 7 propiedades, respectivamente. La principal reversa de deterioro reconocida en 2024 se debe al cambio del método de valuación del hotel en Ciudad de México por \$174,711. Aunado a lo anterior, la administración, basada en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros y su recuperación potencial en el mercado.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.
- De acuerdo con el estatus operativo de propiedades, Fibra Inn mantiene el hotel cerrado en Ciudad de México y el terreno en Ciudad del Carmen, Campeche valuados valuado al método de costos..

Administración de riesgo de operación-

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso DB/1616, éstos son principalmente: entrada en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y cambio en la ocupación por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Técnico, con recomendaciones del Comité Financiero y de Inversiones, analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo de Fibra Inn.



Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento-

La administración ha determinado que la tasa de descuento apropiada es una variable sensible que podría tener un impacto en el valor razonable de los hoteles en operación como unidad generadora de efectivo. El valor razonable de los activos es sensible a cambios en variables significativas, por lo que Fibra Inn considera la tasa libre de riesgo país y del costo de deuda como las más subjetivas a cambios, por lo que corrobora las tasas de descuento con la información de mercado disponible, el costo de deuda de compañías de la industria emitidas por terceros como agencias gubernamentales, así como con consultores en valuación externos. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 14%, al 31 de diciembre de 2024, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 50 puntos base		(174,536)
Sin cambio	10,500,700	
- 50 puntos base		178,592

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio-

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales está situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar más riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2024, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tarifa promedio	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		3,190,681
Sin cambio	10,500,700	
- 10%		(3,190,681)

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación-

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que, a su vez, depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente, a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y, por ello, el ingreso por cuarto disponible (“*Rev PAR*”, por sus siglas en inglés), tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible.

Al 31 de diciembre de 2024, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	Valores razonables de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		3,190,681
Sin cambio	10,500,700	
- 10%		(3,190,681)



Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se dieron de baja activos por \$626 y \$2,597, respectivamente, que fueron desechados o vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en la utilidad contable por bajas de activos por \$1,349 y \$3,691, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las construcciones en proceso se componen principalmente por la adquisición en 2018 del terreno en Playa del Carmen por \$286,721 e inversiones relacionadas al proyecto en proceso por \$31,821 que forman parte de la co-inversión en el Fideicomiso CIB/3058 el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera, adicionalmente, se incluye inversiones por remodelaciones y PIPs por \$304,262 y \$158,916 de los hoteles del portafolio, respectivamente. Durante 2024 y 2023, Fibra Inn consideró los efectos de continuidad y eficiencia de ciertos proyectos, por lo que reconoció la baja de construcciones en proceso por un monto combinado de \$8,741 y \$3,054, respectivamente reconocidos en la utilidad contable por bajas de activos.

El hotel JW Marriott Monterrey Valle se encuentra otorgado en garantía hipotecaria con la línea de crédito con BBVA y el hotel The Westin Monterrey Valle está otorgado en garantía fiduciaria y prendaria con Banorte y Sabadell, respectivamente, descritos en la Nota 18.

El movimiento durante los ejercicios de 2024 y 2023 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de diciembre de 2023		Capitalizaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
		Adiciones					
Terrenos	\$ 2,503,413	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 167,698	\$2,671,111
Edificios	8,331,505	-	-	-	(116,276)	799,372	9,014,601
Componentes de edificio	302,260	-	1,062	-	(88,810)	-	214,512
Maquinaria y equipo	359,111	3,062	16,902	(250)	(47,165)	-	331,660
Mobiliario y equipo	384,947	6,853	22,164	(1,622)	(83,703)	-	328,639
Mejoras a locales arrendados	5,487	-	-	-	-	-	5,487
Construcciones en proceso	477,458	194,215	(40,128)	(8,741)	-	-	622,804
	<u>\$12,364,181</u>	<u>\$ 204,130</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(10,613)</u>	<u>\$ (335,954)</u>	<u>\$ 967,070</u>	<u>\$13,188,814</u>

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2022		Capitalizaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
		Adiciones					
Terrenos	\$ 2,436,215	\$ -	\$ 3,067	\$ -	\$ -	\$ 64,131	\$ 2,503,413
Edificios	8,334,691	-	26,775	-	(115,399)	85,438	8,331,505
Componentes de edificio	395,444	3,659	4,637	(197)	(101,283)	-	302,260
Maquinaria y equipo	387,403	6,296	14,693	(694)	(48,587)	-	359,111
Mobiliario y equipo	523,534	7,759	5,148	(5,625)	(145,869)	-	384,947
Mejoras a locales arrendados	5,470	17	-	-	-	-	5,487
Construcciones en proceso	383,284	123,133	(25,905)	(3,054)	-	-	477,458
	<u>\$12,466,041</u>	<u>\$ 140,864</u>	<u>\$ 28,415</u>	<u>\$(9,570)</u>	<u>\$ (411,138)</u>	<u>\$ 149,569</u>	<u>\$12,364,181</u>



El movimiento durante los ejercicios de 2024 y 2023 de depreciación acumulada y deterioro acumulado es como sigue:

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Terrenos	\$ 244,048	\$ -	\$ -	\$ 121,852	\$ -	\$ 365,900
Edificios	935,756	116,276	-	246,358	(116,276)	1,182,114
Componentes de edificios	-	88,810	-	-	(88,810)	-
Maquinaria y equipo	-	47,262	(97)	-	(47,165)	-
Mobiliario y equipo	5,075	85,065	(1,149)	-	(83,703)	5,288
Mejoras a locales arrendados	2,813	1,058	-	-	-	3,871
	<u>\$ 1,187,692</u>	<u>\$ 338,471</u>	<u>\$ (1,246)</u>	<u>\$ 368,210</u>	<u>\$ (335,954)</u>	<u>\$ 1,557,173</u>

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos	\$ 247,064	\$ -	\$ -	\$ (3,016)	\$ -	\$ 244,048
Edificios	917,576	115,399	-	18,180	(115,399)	935,756
Componentes de edificios	-	101,464	(181)	-	(101,283)	-
Maquinaria y equipo	-	49,078	(491)	-	(48,587)	-
Mobiliario y equipo	5,206	148,985	(3,247)	-	(145,869)	5,075
Mejoras a locales arrendados	1,757	1,056	-	-	-	2,813
	<u>\$ 1,171,603</u>	<u>\$ 415,982</u>	<u>\$ (3,919)</u>	<u>\$ 15,164</u>	<u>\$ (411,138)</u>	<u>\$ 1,187,692</u>

9. Activos mantenidos para la venta-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de activos mantenidos para la venta, se integra como sigue:

	Segmento	2024	2023
Hotel de Coatzacoalcos ⁽¹⁾	Servicio Selecto	<u>\$28,738</u>	<u>\$24,886</u>

(1) El valor razonable del hotel se determinó a valor de rescate.

De acuerdo con la valuación de activos mantenidos para la venta medidos al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fibra Inn reconoció una reversa de deterioro por \$3,852 y deterioro por un importe agregado de \$4,060, respectivamente.

10. Activos por derecho de uso, neto y pasivos por arrendamiento-

a) Arrendamientos como arrendatario-

Fibra Inn arrienda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

La información sobre los arrendamientos sobre los que Fibra Inn actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 7,472	\$ 2,258	\$ 9,730
Altas	623	2,937	3,560
Depreciación del ejercicio	(2,520)	(1,156)	(3,676)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 5,575	\$ 4,039	\$ 9,614
Altas	267	4,595	4,862
Depreciación del ejercicio	(2,678)	(2,085)	(4,763)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 3,164</u>	<u>\$ 6,549</u>	<u>\$ 9,713</u>



ii) Pasivo por arrendamiento:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 8,700	\$ 2,473	\$ 11,173
Altas	623	2,937	3,560
Intereses generados	901	215	1,116
Pagos de arrendamiento	<u>(3,476)</u>	<u>(1,382)</u>	<u>(4,858)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 6,748	\$ 4,243	\$ 10,991
Altas	267	4,595	4,862
Intereses generados	586	507	1,093
Pagos de arrendamiento	<u>(3,655)</u>	<u>(2,442)</u>	<u>(6,097)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 3,946</u>	<u>\$ 6,903</u>	<u>\$ 10,849</u>

b) Arrendamientos como arrendador-

Fibra Inn arrienda parte de sus propiedades para brindar servicios diferentes del hospedaje. Estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador, debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2024 y 2023 ascendió a \$72,588 y \$79,090, respectivamente.

A continuación, se muestran los vencimientos de los cobros mínimos de arrendamiento donde Fibra Inn actúa como arrendador:

Menores a un año	\$ 80,697
1 a 2 años	83,683
2 a 3 años	86,779
3 a 4 años	89,990
4 a 5 años	93,320
	<u>\$ 434,469</u>

11. Información por segmentos de negocio-

El portafolio hotelero de Fibra Inn cuenta con cuatro divisiones estratégicas, que son sus segmentos sobre los que debe informar, las bases contables de los segmentos son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso DB/1616 descritas en la Nota 3. Estas divisiones ofrecen diferentes servicios, y se gestionan por separado porque requieren diferentes estrategias de negocio, las cuales son revisadas por el Comité Técnico.

Los ingresos, utilidad bruta, valor de las propiedades, mobiliario y equipo, neto y el gasto por depreciación se utilizan para medir el rendimiento del portafolio, la administración considera que esta información es la más relevante para evaluar los resultados de los respectivos segmentos en relación con otras entidades que operan en los mismos sectores. Durante los años reportados, no se registraron transacciones entre segmentos.



La información selecta del estado consolidado de resultados y de situación financiera por segmento reportable por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
2024					
Ingresos por hospedaje	\$ 165,123	\$ 1,094,712	\$ 1,003,110	\$ 53,699	\$ 2,316,644
Ingresos por arrendamiento	469	15,911	56,145	63	72,588
Utilidad bruta	50,002	373,708	347,945	14,743	786,398
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	631,008	4,849,290	5,975,063	176,280	11,631,641
Gasto por depreciación	12,481	122,155	199,804	8,794	343,234
2023					
Ingresos por hospedaje	\$ 164,676	\$ 1,031,001	\$ 900,630	\$ 50,136	\$ 2,146,443
Ingresos por arrendamiento	898	16,935	61,149	108	79,090
Utilidad bruta	54,598	364,334	320,601	13,932	753,465
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	704,752	4,707,364	5,575,386	188,987	11,176,489
Gasto por depreciación	14,142	153,501	242,464	9,551	419,658

12. Activos intangibles, neto y depósitos en garantía-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos intangibles y depósitos en garantía se integran como sigue:

	2024	2023
Activos intangibles, neto	\$ 18,206	\$ 30,519
Depósitos en garantía	8,707	7,963
	<u>\$ 26,913</u>	<u>\$ 38,482</u>

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024	2023
Software ⁽¹⁾	\$100,195	\$100,195
Licencias y gastos relacionados de uso de marca ⁽²⁾	26,162	27,735
	126,357	127,930
Amortización acumulada	(108,151)	(97,411)
	<u>\$ 18,206</u>	<u>\$ 30,519</u>

⁽¹⁾ Software para uso interno, incluyendo la implementación y migración de la versión SAP 4Hana.

⁽²⁾ Derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se registraron gastos por amortización de activo intangible por un total de \$10,740 y \$12,092, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2024	2023
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos por intereses ⁽¹⁾	\$9,513	\$8,298
Gastos de regalías Casa Grande ⁽²⁾	597	527

⁽¹⁾ Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

⁽²⁾ Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande como se menciona en la Nota 1(III).



b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Largo plazo:		
Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$40,000	\$ -

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024, el saldo corresponde al préstamo de capital de trabajo de acuerdo con el contrato de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles, a una tasa TIIE 28 días más 2 puntos porcentuales pagaderos trimestralmente.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Corto plazo:		
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) ⁽¹⁾	\$ 88,858	\$ 105,352
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	<u>151</u>	<u>52</u>
	<u>\$ 89,009</u>	<u>\$ 105,404</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo corresponde al préstamo e intereses por las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y Fideicomiso CIB/3096 a una tasa TIIE a 28 días más 2.40 puntos porcentuales, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria ("SAT").

⁽²⁾ Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

d. Operaciones con la administración y familiares cercanos:

El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones comerciales con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros consolidados.

14. Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras-

- a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto de CBFIs en circulación con derechos económicos ascendió a 749,000,826 y 769,515,436, respectivamente, así como de CBFIs mantenidos en tesorería sin derechos económicos a un total de 855,763,126 y 864,870,736, respectivamente.

Los CBFIs en tesorería al 31 de diciembre de 2024 representan: a) suscripción exclusiva para tenedores de FINN13 aprobada, el 11 de mayo de 2018, por la suscripción de 900,000,000 de CBFIs del programa de emisor recurrente, de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874 y el resto se mantuvo en tesorería, b) el 26 de junio de 2023, fueron emitidos 15,000,000 de CBFIs para el pago a ejecutivos de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 5,892,390, el 12 de marzo de 2024 fueron exhibidos y liberados 6,874,943 y el 19 de noviembre de 2024 el remanente de 2,232,667 fueron cancelados, y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

- c. El 3 de febrero de 2023, Origin Patrimonial, S.A. de C.V. adquirió la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores de Fibra Inn, y consecuentemente llevó a cabo la sustitución de miembros en el Comité Técnico, incluyendo su presidente y en el entonces denominado Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores, designando a su presidente dentro de los miembros que lo integran.

Dada la adquisición, se llevó a cabo la suscripción de un convenio de cesión de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil, como cedentes y Origin como cesionario.



- d. Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales fueron suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
- e. Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado, el 28 de abril de 2022, 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 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- f. El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, el 27 de abril de 2023, y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884 con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI.
- g. El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda, por parte, de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

El número total de CBFIs suscritos con motivo de la Primera y Segunda Ronda fue de 260,000,000, siendo este el número máximo de CBFIs disponibles a suscribir conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, el pasado 27 de abril del 2023.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera exclusiva por los Tenedores, el Fideicomiso recibió neto de comisiones y honorarios \$1,501,283 en recursos líquidos.

- h. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra Inn recompró 8,434,565 CBFIs sin derecho a distribución equivalentes a \$45,858 los cuales serán subsecuentemente cancelados.
- i. 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 \$13,959 correspondientes al impuesto sobre la renta retenido a los ejecutivos que recibieron dicho pago.
- j. Mediante la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 26 de abril de 2024, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado, el 27 de abril de 2023, 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 2024, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- k. Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 32,045,041, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$159,390. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados.
- l. El 19 de noviembre de 2024, Fibra Inn concluyó la cancelación de 27,389,553 CBFIs recomprados bajo el amparo del fondo de recompra autorizado para el ejercicio 2023 con un valor total de \$139,056 Excluyendo el monto de CBFIs recomprados del inciso k, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución al 31 de diciembre de 2024 es de 735,910,773 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$183,808.



Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

Las siguientes tablas muestran los reembolsos de efectivo decretados en importe y por CBFIs para cada periodo trimestral de operación de Fibra Inn, terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 y sus respectivas fechas de pago:

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 24	\$ 55,365	738,189,303	0.0750	23/10/2024	22/11/2024
Junio 24	44,456	739,526,010	0.0601	24/07/2024	15/08/2024
Marzo 24	33,720	748,680,826	0.0450	23/04/2024	23/05/2024
Diciembre 23	20,437	749,343,826	0.0273	27/02/2024	27/03/2024
Total reembolsos	<u>\$ 153,978</u>				

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 23	\$ 21,125	763,522,591	0.0276	24/10/2023	27/11/2023
Junio 23	21,125	768,553,591	0.0275	25/07/2023	29/08/2023
Marzo 23	21,125	503,623,046	0.0419	24/04/2023	31/05/2023
Diciembre 22	21,578	503,623,046	0.0428	22/02/2023	30/03/2023
Total reembolsos	<u>\$ 84,953</u>				

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Año	Aportación	CBFIs emitidos	Tipo de aportación	Precio en pesos
2013	Inicial	162,452,028	Efectivo	\$18.50
2013	Inicial	95,882,190	Especie	18.50
2014	Emisión	178,685,324	Efectivo	15.85
2016	Emisión	3,000,000	Especie	18.50
2018	Emisión	94,236,874	Efectivo	11.10
2021	Emisión	11,226,920	Especie	11.52
2023	Emisión	5,892,390	Especie	5.72
2023	Emisión	143,428,370	Efectivo	5.80
2023	Emisión	116,571,630	Efectivo	5.80
2024	Emisión	6,874,943	Especie	4.05
Total CBFIs emitidos		<u>818,250,669</u>		

Al 31 de diciembre de 2024, se han cancelado CBFIs recomprados de conformidad con el fondo de recompra autorizado por la Asamblea de Tenedores por un monto total acumulado de 69,249,843 CBFIs.



Reservas-

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2024, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de opción de certificados a directivos que prestan servicios a Fibra Inn (Nota 3 inciso m).

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados-

Al 31 de diciembre de 2024, la reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs-

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de patrimonio en circulación de Fibra Inn denominados FINN13, menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs.

Superávit por revaluación de propiedades-

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

Participación No Controladora-

La participación no controladora comprende la aportación de otros socios en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, así como la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados de éstos.

15. Impuestos a la utilidad-

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal neto a los tenedores de los CBFIs, entre otros requisitos.

Las subsidiarias del Fideicomiso, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. y Servicios Hoteleros Finn, S.C. están sujetas al ISR a una tasa del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados al 31 de diciembre:

	2024	2023
Impuesto a la utilidad causado	\$ 10,675	\$ 1,955
Impuesto a la utilidad diferido	(5,021)	3,847
	<u>\$ 5,654</u>	<u>\$ 5,802</u>

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto Sobre la Renta a la tasa aplicable en el periodo en que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se mencionan a continuación:

	2024	2023
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 7,864	\$ 11,671
Beneficio a los empleados	3,062	238
Propiedades, mobiliario y equipo	1,257	975
Total de activo diferido	<u>12,183</u>	<u>12,884</u>
Equipo de transporte	(576)	(282)
Pagos anticipados	(590)	(682)
Ingresos pendientes de cobro	(13,282)	(19,206)
Total de pasivo diferido	<u>(14,448)</u>	<u>(20,170)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>\$ (2,265)</u>	<u>\$ (7,286)</u>



16. Beneficios a los empleados-

El 26 de octubre de 2024, el Fideicomiso DB/1616 celebró un contrato de servicios especializados de hotelería con su subsidiaria SHFINN por cada hotel del portafolio – excepto Holiday Inn Puebla – La Noria, por contar con dichos servicios por parte de otro operador – mediante el cual se encargará de suministrar el personal necesario de dicha subsidiaria para la administración y operación de los hoteles de Fibra Inn. En México, la prima de antigüedad otorgada a los empleados es un beneficio legal que es considerado un plan de beneficios definidos; por lo tanto, como resultado de este contrato, Fibra Inn asumió un pasivo por beneficios definidos a los empleados de \$9,283 por la transferencia de los empleados a dicha subsidiaria.

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos:

	Beneficios por retiro	
	2024	2023
Obligación por beneficios definidos (“OBD”) inicial	\$ 794	\$ 645
Costo laboral del servicio actual	8,095	281
Beneficios pagados	(181)	(342)
Pérdidas actuariales reconocidas	1,498	210
Pasivo neto proyectado	<u>\$10,206</u>	<u>\$ 794</u>

b. Costo reconocido en resultados:

	Beneficios por retiro	
	2024	2023
Costo laboral del servicio actual	\$8,026	\$ 229
Pérdidas actuariales	-	210
Intereses sobre la obligación	69	52
Costo neto del periodo	<u>\$8,095</u>	<u>\$ 491</u>

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2024	2023
Tasa de descuento	10.08%	9.25%
Incremento salarial	5.00%	5.50%
Inflación	4.00%	4.00%

c. Beneficios por terminación:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024, se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$1,575, durante el ejercicio 2023, se realizaron erogaciones por indemnizaciones de fuerza laboral por \$51,918 principalmente por ejecutivos de primera línea.

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración de Fibra Inn durante el periodo se muestran a continuación:

	2024	2023
Beneficios directos de corto plazo	\$ 18,669	\$ 34,921
Compensación basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	-	24,130
Total Beneficios	<u>\$ 18,669</u>	<u>\$ 59,051</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de compensación a ejecutivos de \$10,188 y \$9,496, respectivamente.



El 30 de abril de 2021, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un esquema de incentivos a largo plazo (liquidable en CBFIs) a favor de los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso mediante un programa alineado con el crecimiento y estrategia de Fibra Inn y, por lo tanto, con los intereses de los Tenedores (Nota 3 inciso m).

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs fue revisado de forma anual, de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. En el año terminado el 31 de diciembre 2023, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado consolidado de patrimonio fue de \$27,412, el cual fue determinado con referencia al precio de mercado a la fecha de otorgamiento siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del otorgamiento de CBFIs.

Los beneficios otorgados a ejecutivos, a través, de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron como sigue:

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
mar-24	Director General	3,437,474	\$19,594	\$5.70	1,203,116
mar-24	Resto de directivos clave de la administración	3,437,474	\$19,593	\$5.70	1,203,116

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
jun-23	Director General	1,813,043	\$10,352	\$5.71	634,565
jun-23	Director de Adquisiciones y Desarrollo	1,359,782	\$7,764	\$5.71	475,924
jun-23	Director de Administración y Finanzas	1,359,782	\$7,642	\$5.62	475,924
jun-23	Resto de directivos clave de la administración	1,359,775	\$7,656	\$5.62	475,920

⁽¹⁾ CBFIs puestos en venta al precio por CBFI descrito en la tabla para el pago de la retención del ISR a cargo del ejecutivo, el cual corresponde al 35% de acuerdo con la ley del ISR. Del monto restante se tiene un periodo de restricción de venta de 2 años.

17. Instrumentos financieros, instrumentos financieros de cobertura y administración de riesgos-

a. Clasificación contable y valor razonable.

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por Fibra Inn.

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso DB/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones de deuda bancaria (incluyendo intereses), se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las cuentas por pagar a partes relacionadas con componente de tasa de interés explícito y las obligaciones de deuda bancarias de largo plazo se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera por certificados bursátiles se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2024 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados y la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentran reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).



Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2024	Valor razonable 2024	Valor en libros 2023	Valor razonable 2023
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,811,389	\$1,811,389	\$2,005,999	\$2,005,999
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Cientes y otras cuentas por cobrar	92,354	92,354	65,233	65,233
Otras cuentas por cobrar	16,219	16,219	13,091	13,091
Partes relacionadas	40,000	40,000		
<i>Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales:</i>				
Instrumentos financieros derivados	73,796	73,796	65,738	65,738
	Valor en libros 2024	Valor razonable 2024	Valor en libros 2023	Valor razonable 2023
Pasivos financieros:				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Proveedores	\$ 221,033	\$ 221,033	\$ 219,349	\$ 219,349
Acreedores diversos	14,785	14,785	5,729	5,729
Partes relacionadas	88,094	88,094	105,404	105,404
Compensación a ejecutivos	10,188	10,188	9,496	9,496
Intereses por pagar	142,192	142,192	149,905	149,905
Fianza por adecuaciones por arrendamiento	2,100	2,100	2,500	2,500
Deuda bancaria	708,089	708,089	750,948	750,948
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	3,172,020	3,074,279	3,212,150	3,092,505

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros pasivos no circulantes (Nota 3 inciso c):

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2024				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ 3,074,279	\$ -	\$ -	\$ 3,074,279
Deuda bancaria	-	708,089	-	708,089
31 de diciembre de 2023				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ 3,092,505	\$ -	\$ -	\$ 3,092,505
Deuda bancaria	-	750,948	-	750,948

b. *Administración de riesgos financieros.*

Políticas de administración de riesgos financieros-

Administración del patrimonio-

Fibra Inn administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que busca maximizar el patrimonio de los tenedores de CBFIs y las distribuciones, a través, de la optimización del uso de deuda y patrimonio.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondar los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades. Adicionalmente, se evalúa el método de administración del patrimonio como una parte esencial de la estrategia general de Fibra Inn y dicho enfoque es revisado por la administración y el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.



La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2024 por \$3,150,217 (en 2023 fue de \$3,181,625), neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por \$13,883 (en 2023 de \$18,375), la cual representó 22.7% en 2024 (23.4% en 2023) de los activos totales.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn presenta 28.9% de endeudamiento, dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores de CBFIs en 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2024 fue de 3.7 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Asimismo, el Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“funds from operations” o “FFO”, por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA”, por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondar inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 representó flujos positivos de \$437,996 y \$239,984, respectivamente.

Administración del riesgo financiero-

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.

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.

Riesgo de tasas de interés-

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés están expuestas a cambios en las condiciones de mercado, que están fuera del control de Fibra Inn.



Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay una exposición material en Fibra Inn a la variación en las tasas de interés, debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA, Banorte y Sabadell mencionados en la Nota 18, cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 97% y 90%, respectivamente, de la deuda bancaria pactada a tasa variable. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable, debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable-

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio, neto de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2024	Efecto en resultados
+ 100 puntos base		\$ (191)
Sin cambio	\$ 19,065	
- 100 puntos base		\$ 191

Instrumentos financieros derivados-

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn mantuvo contratado con BBVA y Banorte instrumentos financieros derivados para cubrir \$695,565 (97%) de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de \$73,796.

A continuación, se describen los montos nominales, términos de los instrumentos derivados contratados y el valor razonable de los instrumentos que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Contraparte	Nominales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable Activo (Pasivo)	
			2024	2023
BBVA	\$241,080	Tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 21,405	\$ 19,835
BBVA ⁽¹⁾	\$249,225	Tasa fija en dólares americanos de 1.44% y recibe SOFR 3M	\$ 23,393	\$ 20,581
Banorte	\$143,513	Tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 22,601	\$ 20,013
Banorte ⁽¹⁾	\$41,905	Tasa fija en dólares americanos de 0.83% y recibe SOFR 3M	\$ 6,438	\$ 5,340
Banorte	\$14,843	Tasa fija en pesos mexicanos de 10.37% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ (36)	\$ (30)
Banorte ⁽¹⁾	\$ 4,999	Tasa fija en dólares americanos de 4.35% y recibe SOFR 3M	\$ (5)	\$ (1)

⁽¹⁾ El nominal del Tramo A de la deuda denominada en dólares americanos con Banorte y los correspondientes al Tramo 1 con BBVA se pactaron con la tasa de interés SOFR por el reemplazo de la cobertura de la tasa LIBOR, de igual manera se negoció un swap por el equivalente en dólares americanos del Tramo C (Nota 18) como parte de las estrategias de la administración de riesgos de tasa de interés con el uso de instrumentos financieros derivados.



Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial activo, neto	\$65,738	\$ 83,463
Porción inefectiva reconocida en resultados	(17)	2
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	8,898	19,102
Reserva de pagos de intereses y efectos por fluctuación cambiaria	30,011	(7,452)
Liquidación a favor de instrumentos financieros derivados	<u>(30,834)</u>	<u>(29,377)</u>
Saldo final activo, neto	<u>\$73,796</u>	<u>\$ 65,738</u>

Riesgo de moneda extranjera-

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares americanos, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es:

	2024	2023
Dólares americanos:		
Activos financieros	\$ 27,305	\$ 5,167
Pasivos financieros	<u>(15,684)</u>	<u>(17,706)</u>
Posición financiera, neta	<u>11,621</u>	<u>(12,539)</u>
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	<u>\$ (238,350)</u>	<u>\$ (211,828)</u>

b. Los tipos de cambio de cierre vigentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son como sigue:

	2024	2023
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	<u>\$20.5103</u>	<u>\$16.8935</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera-

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%		23,835
Sin cambio	238,350	
- 10%		(23,835)

Administración del riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por hospedaje. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente, bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.



A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por tipo de cliente:

	2024	2023
Agencias de viajes	\$35,695	\$26,161
Clientes empresariales	15,529	12,633
Tarjetas de crédito	3,696	6,637
Líneas aéreas	<u>13</u>	<u>1,849</u>
	<u>\$54,933</u>	<u>\$47,280</u>

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

	Bruto 2024	Deterioro 2024	Bruto 2023	Deterioro 2023
Al corriente	\$32,355	\$ (374)	\$31,715	\$ (1,394)
Vencido de 0 a 30 días	8,185	(390)	8,176	(1,593)
Vencido de 31 a 120 días	8,900	(1,529)	5,060	(4,967)
Vencido de 121 a 180 días	2,078	(1,131)	264	(254)
Vencido a más de 180 días	<u>3,415</u>	<u>(2,817)</u>	<u>2,065</u>	<u>(1,979)</u>
	<u>\$54,933</u>	<u>\$ (6,241)</u>	<u>\$47,280</u>	<u>\$ (10,187)</u>

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior, se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o *bucket*. La probabilidad de transición de un *bucket* a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo con cada *bucket*.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar con los gestores hoteleros son considerados como operaciones de bajo riesgo liquidables mensualmente para la continuidad de la operación.

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.



La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$221,033	\$ -
Acreedores diversos	14,785	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	88,094	-
Intereses por pagar	142,192	-
Compensación a ejecutivos	10,188	-
Pasivo por arrendamiento	5,662	5,187
Deuda bancaria	51,410	656,679
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,172,020
	<u>\$533,364</u>	<u>\$3,833,886</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado, a partir, de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo fijo y variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir el pago a Fibra Inn.

	Menos de 1 año	2-3 años	4-5 años	6-7 años
31 de diciembre de 2024				
Deuda de certificados bursátiles	-	-	3,164,100	-
Deuda bancaria	51,410	134,110	164,342	364,768
Pasivo por arrendamiento	5,662	4,456	731	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	394,782	764,499	254,767	22,958

Administración de riesgo de operación-

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la Nota 8.

18. Deuda bancaria-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las obligaciones bancarias consolidadas de Fibra Inn por línea de crédito son como sigue:

Descripción	Moneda contractual	Líneas de crédito	Valor en pesos	Costos de obtención de deuda	Intereses por pagar	Prima por emisión de deuda bursátil	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %
Créditos simples										
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 y 2 ⁽¹⁾	MXN	\$ 612,000	\$ 241,108	\$ 3,264	\$ 6,967	\$ -	\$ 237,844	\$ 253,884	13/01/2030	TIEE 28 + 285 pb
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 ⁽¹⁾	USD	-	249,254	-	4,217	-	249,254	219,510	13/01/2030	SOFR3M 28 + 300 pb
Garantía prendaria con Banorte Tramo A y C ^{(2),(3)}	MXN	157,500	107,002	1,259	3,451	-	105,743	145,375	09/10/2030	TIEE 91 + 350 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ^{(2),(3)}	MXN	85,050	50,324	1,441	1,623	-	48,883	75,811	09/10/2023	TIEE 91 + 350 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ^{(2),(3)}	USD	72,450	66,942	577	1,278	-	66,365	56,368	09/10/2023	SOFR3M +350 pb
Total deuda bancaria garantizada			\$ 714,630	\$ 6,541	\$ 17,536	\$ -	\$ 708,089	750,948		
Deuda bursátil										
Certificados bursátiles ⁽⁴⁾	MXN	3,200,000	3,164,100	13,883	124,656	21,803	3,150,217	3,181,625	02/02/2028	9.93%
Total			<u>\$3,878,730</u>	<u>\$ 20,424</u>	<u>\$ 142,192</u>	<u>\$ 21,803</u>	<u>\$ 3,858,306</u>	<u>\$ 3,932,573</u>		



- (1) El 13 de marzo de 2023, el Fideicomiso CIB/3097 firmó el Tercer Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado al ajuste de sustitución de la tasa LIBOR 3M por la tasa de referencia SOFOR 3M más un margen de ajuste de 0.26161 puntos porcentuales sobre los intereses ordinarios sobre el principal del crédito preferente Tramo 1 en dólares americanos pagaderos trimestralmente. El 17 de octubre de 2021 se constituyó el Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con BBVA. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este fideicomiso asciende a \$70,847 y \$57,488, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (2) El Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el inmueble, mobiliario y equipo correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. El 4 de octubre de 2022, se obtuvo la segunda y última disposición del crédito por un monto de \$115,000 ("Tramo C"). Los montos denominados en pesos pagan una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales, en adición los montos equivalentes en dólares americanos en ambos tramos, se pactó la tasa de interés SOFR más 4.30 puntos porcentuales y un ajuste por el diferencial de tasas por 0.26 puntos porcentuales por el reemplazo de la tasa LIBOR mismo que se compensa con el instrumento financiero derivado contratado (Nota 17).
- (3) El Fideicomiso CIB/3096 constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada, en adición, el 21 de junio de 2023, el fondo de garantía disminuyó de 18 a 3 meses, conforme al desempeño y posterior a la estabilización del hotel The Westin Monterrey Valle. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este fideicomiso asciende a \$27,394 y \$25,918, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (4) Emisión de deuda con clave de pizarra FINN18 por \$2,000,000 el 14 de febrero de 2018 y la reapertura el 11 de octubre 2019 por \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, al amparo de un programa de hasta \$5,000,000, dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 9.93% a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028.

	2024	2023
Total deuda bancaria	\$708,089	\$750,948
Vencimiento circulante de la deuda bancaria	<u>(51,410)</u>	<u>(40,618)</u>
Deuda bancaria a largo plazo	<u>\$656,679</u>	<u>\$710,330</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses por pagar de la deuda bancaria garantizada son \$17,536 y \$20,191, respectivamente, en adición los costos de obtención y emisión de deuda amortizables durante la vida remanente de cada crédito simple son por \$6,541 y \$7,752, respectivamente. Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria consolidada por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial	\$758,700	\$981,127
Deuda bancaria adquirida	-	-
Pagos de deuda bancaria	(100,610)	(180,768)
Efectos por fluctuación cambiaria	<u>56,540</u>	<u>(41,659)</u>
	<u>\$714,630</u>	<u>\$758,700</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan \$56,844 y \$78,555, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de "Gastos por intereses, neto".

Deuda financiera con certificados bursátiles-

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFIs"), con clave de pizarra FINN18, por \$2,000,000 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,974,596 neto de gastos por \$25,404. El 11 de octubre 2019, Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. La tasa efectiva de colocación fue de 8.87%, por lo que los títulos se colocaron con una prima respecto de su valor nominal (Ps. 107.777451). Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a \$16,177, los cuales se amortizan por el método de interés efectivo durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de \$93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo por amortizar por este concepto asciende a \$21,803 y \$30,525, respectivamente. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El 29 de mayo y el 12 de agosto de 2024, Fibra Inn realizó la recompra de 159,000 y 200,000 títulos de deuda, respectivamente, con valor nominal de 100.00 pesos mexicanos cada uno correspondientes a FINN18 a un precio por título de 93.518 y 91.514 pesos mexicanos, respectivamente, obteniendo un rendimiento de 6.482 y 8.486 pesos mexicanos por título, respectivamente, por lo que se reconoció un ingreso financiero de \$1,031 y \$1,697, respectivamente, en el estado consolidado de resultados.



Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses por pagar ascienden a \$124,656 y \$129,714, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2024	2023
Certificados bursátiles	\$ 3,164,100	\$ 3,200,000
Costos de obtención y emisión de deuda	<u>(13,883)</u>	<u>(18,375)</u>
	<u>\$ 3,150,217</u>	<u>\$ 3,181,625</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan \$307,511 y \$315,596, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn se encuentra en cumplimiento del índice de servicio de la deuda, el cual se debiera de mantener igual o mayor en 1.5. Cabe destacar que, dicho índice no incide en el riesgo de vencimiento anticipado de la deuda, sino que impone una limitación para contraer deuda bancaria adicional.

Las obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil FINN18 mencionadas anteriormente han sido cumplidas satisfactoriamente al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

19. Pérdida por CBFÍ-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFÍ en 2024 y 2023 son como sigue:

	2024	2023
Denominador (CBFÍs)		
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación – básico ⁽¹⁾	739,574,277	639,183,137
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación – diluido ⁽²⁾	742,878,300	643,887,067
Numerador		
Pérdida neta consolidada	\$ (261,170)	\$ (241,547)
Participación no controladora	<u>(32,776)</u>	<u>(4,898)</u>
Participación controladora – básica y diluida	<u>\$ (228,394)</u>	<u>\$ (236,649)</u>

⁽¹⁾ El promedio ponderado de CBFÍs en circulación en 2024 y 2023, representan el promedio de los CBFÍs que se encuentran en circulación y emisión en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFÍs realizadas bajo el fondo de recompra y CBFÍs otorgadas a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFÍs.

⁽²⁾ El promedio ponderado de CBFÍs en circulación diluida incluye los CBFÍs potencialmente dilutivos que corresponden a los CBFÍs emitidos restantes, así como cancelados para el pago de compensación a ejecutivos basado en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFÍs, mencionado en la Nota 14 por un total de 9,107,610 durante el ejercicio 2024.

La pérdida por CBFÍ básica y diluida se muestra a continuación:

	2024	2023
Pérdida básica por CBFÍ	\$(0.31)	\$(0.37)
Pérdida diluida por CBFÍ	\$(0.31)	\$(0.37)



20. Compromisos y Contingencias-

a. Franquicias-

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia, licencia y uso de uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc. 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 pagos por estos conceptos fue de \$293,385 y \$271,039 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, los cuales, en caso de incumplirse, podrían generar penalidades monetarias y/o la pérdida de la franquicia, 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, a la fecha de los estados financieros consolidados se han reconocido provisiones por \$4,841 por la cancelación de ciertas franquicias.

Así mismo, el 12 de junio de 2024, Fibra Inn negoció con Marriott la condonación de una penalidad motivada por la terminación anticipada de un contrato de franquicia no ejecutado, por \$15,698 equivalente a US\$811, derivado de lo cual Fibra Inn ha suscrito acuerdo para efecto de desarrollar tres nuevos hoteles antes del 01 de enero de 2026, 2027 y 2028 y realizar su apertura antes del 1 de enero del 2028, 2029 y 2030, respectivamente, fungiendo como garante AAFI. Fibra Inn otorgó a Marriott tres cartas de crédito por la cantidad de US\$100 cada una, mismos que serán exigibles en caso de incumplimiento de los mencionados acuerdos, es decir, por cada contrato que no se celebre u hotel que no se inaugure. Estas posibles penalidades no fueron provisionadas, debido a que la Administración considera probable la apertura de nuevos hoteles de acuerdo con los términos establecidos en los contratos.

El 17 de septiembre de 2024, Fibra Inn firmó un convenio de terminación voluntaria con Six Continents Hotels, Inc. (“IHG”) para dar por concluida la franquicia del hotel en Ciudad de México. Este convenio libera a Fibra Inn de cualquier reclamación o acción legal relacionada con la operación del hotel. Asimismo, no deberá pagar indemnización ni honorarios adicionales, siempre que no desarrolle, opere, arriende o licencie un hotel en el mismo sitio durante cinco años, salvo que firme un nuevo contrato con IHG. En caso de incumplimiento, Fibra Inn y sus garantes serían responsables de una indemnización de US\$942. La administración considera que no existen riesgos financieros inmediatos al 31 de diciembre de 2024 y seguirá monitoreando el cumplimiento del convenio.

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 (“NOP”, por sus siglas en inglés), sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados, a partir, del 1 de mayo de 2019.

El Fideicomiso CIB/3096 considera que no es probable el pago de la contraprestación variable con base a la evaluación efectuada por la administración al 31 de diciembre de 2024.

21. Hechos posteriores-

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados, Fibra Inn ha evaluado los hechos y transacciones para su reconocimiento o revelación posteriores al 31 de diciembre de 2024 y hasta el 28 de marzo de 2025, y excepto por las cuestiones mencionadas en los párrafos siguientes, no se han identificado hechos posteriores significativos:

- a. El 31 de enero de 2025, Fibra Inn designó a Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General, a partir, del 1 de febrero de 2025. Por lo anterior, Miguel Aliaga Gargollo retomó la función como Director de Administración y Finanzas, a partir, de dicha fecha.
- b. El 1 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor” - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas. La transacción fue aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.

Fibra Inn acordó con Aimbridge Latam la prestación de servicios profesionales de asesoría en materia de alta administración hotelera (gestión de espacios no relacionados con el hospedaje) por \$15,000 que serán prestados durante 2 años consecutivos. Durante el mes de enero se realizó un pago de \$12,000, el cual se reconoció como un gasto en el estado consolidado de resultados, se adquirió el inventario de Operadora México, por un monto de \$9,159 y adicionalmente se asumió un pasivo laboral por las obligaciones de los empleados por \$1,970.

- c. El 1 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor, (Accionistas - Jaime Cohen Bistre y Miguel Aliaga Gargollo). Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad, En este sentido, Tregnor representa un agente de hecho, 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.
- d. El 10 de enero de 2025, Fibra Inn notificó al gestor hotelero del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, la intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con vigencia de terminación al 24 de julio de 2025.

