

**fibra inn**<sup>®</sup>

# REPORTE DE RESULTADOS 1T25

**RELACIÓN CON  
INVERSIONISTAS**

Sergio Martínez  
[ir@fibrainn.mx](mailto:ir@fibrainn.mx)



## ÍNDICE

Información Relevante del 1T25:.....	3
Mensaje Corporativo .....	5
Indicadores Operativos Hoteleros .....	6
Ventas Total Trimestral.....	6
Información por Segmento, por Cadena y por Región .....	8
Análisis Estado de Resultados .....	9
Distribución a Tenedores.....	12
Uso de la Reserva para Gastos de Capital.....	14
Análisis Balance General.....	15
Eventos Relevantes del Primer Trimestre de 2025.....	18
Eventos Relevantes Subsecuentes al Primer Trimestre de 2025 .....	19
ASG .....	19
Cobertura de Analistas .....	19
Sobre la Empresa .....	19
Declaraciones sobre Eventos Futuros .....	19
Anexos.....	21
Portafolio de Hoteles al 1T25.....	21
Balance General.....	22
Estado de Resultados IFRS .....	23
Estado de Resultados NOI.....	24
Estado de Resultados NOI Proforma.....	25
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes.....	26
Estado de Flujos de Efectivo.....	27
Glosario .....	28

**Monterrey, México, 29 de abril de 2025** – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616) o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Primer Trimestre terminado al 31 de marzo de 2025 (1T25). Estos resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

## Información Relevante del 1T25:

- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,048 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- Los principales indicadores hoteleros del trimestre fueron: la **Ocupación** fue de 58.3%, comparada con 60.3% en el 1T24, la **Tarifa** fue Ps. 1,989.1, 9.7% por arriba del 1T24, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,158.7, 6.0% superior al 1T24.
- Los **Ingresos Totales** crecieron 16.4% comparado con el 1T24, para alcanzar Ps. 665.7 millones.
- El **NOI**<sup>1</sup> fue Ps. 207.3 millones, 10.9% más que en el 1T24; su **margen** fue de 31.1% comparado con 32.7% del 1T24.
- El **EBITDA Ajustado**<sup>2</sup> registró Ps. 176.5 millones, 14.8% más que en el 1T24, con un **margen** de 26.5%, comparado con 26.9% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**<sup>3</sup> fue Ps. 132.0 millones, 34.3% superior al 1T24, con un **margen** de 19.8%, 2.6 puntos porcentuales por arriba del 1T24.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 66.2 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBFi, entre 735,910,773 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (92.0% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares (8.0% del total).

<sup>1</sup> NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta de habitaciones y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorario, incentivo, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.

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

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

# REPORTE DE RESULTADOS 1T25

Cifras Relevantes del Trimestre					
<b>Resultados Financieros</b> (Cifras en millones de pesos)	1T25		1T24		Var
Ingresos por Hospedaje	589.6	88.6%	554.2	96.9%	6.4%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	59.5	8.9%	-	-	100.0%
Otros ingresos hoteleros	13.5	2.0%	-	-	100.0%
Ingresos por Arrendamiento	3.1	0.5%	17.7	3.1%	(82.5%)
<b>Total de Ingresos de la Fibra</b>	<b>665.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>571.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>16.4%</b>
NOI	207.3	31.1%	186.9	32.7%	10.9%
EBITDA Ajustado	176.5	26.5%	153.7	26.9%	14.8%
FFO	132.0	19.8%	98.2	17.2%	34.3%
AFFO	81.3	12.2%	78.2	13.7%	4.0%
<b>Capital y Distribución</b>	1T25		1T24		Var
Distribución por CBFi (Ps.)	0.0900		0.0450		100.0%
Distribución por CBFi (U12m) (Ps.)	0.2701		0.1274		112.0%
Distribución Total (Ps. millones)	66.2		33.7		96.5%
Precio por CBFi (Marzo 31, 2025)	5.5		5.7		(4.0%)
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	13.2		27.0		(51.1%)
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	735.8		749.3		(1.8%)
Float	98.2%		96.5%		1.8%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,119.5		4,448.7		(7.4%)
Activos totales (Ps. millones)	13,749.1		13,899.1		(1.1%)
<b>Deuda</b>	1T25		1T24		Var
BMV: FINN 18	Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		-
Costo Neto Deuda Prom. Ponderado	9.5%		9.6%		-
LTV	28.0%		28.9%		(0.9 pp)
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
<b>Resultados Operativos</b>	1T25		1T24		Var
Hoteles en Operación	33		33		-
Número de Habitaciones	6,048		6,048		-
Hoteles Cerrados	2		2		-
Ocupación (VT)	58.3%		60.3%		(2.0 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,989.1		1,813.1		9.7%
RevPAR (VT) Ps.	1,158.7		1,093.0		6.0%
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	36		36		-
Presencia en estados	13		13		-
<b>Fábrica de Hoteles</b>	1T25		1T24		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

## Mensaje Corporativo

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

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

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

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

*Mantenemos una visión optimista para los próximos trimestres, a pesar de la persistente incertidumbre geopolítica. En el corto plazo, nuestra perspectiva sigue siendo favorable y, conforme avanzamos en el segundo trimestre, continuamos enfocados en optimizar nuestras tarifas y niveles de ocupación, mantener un estricto control de gastos y gestionar eficientemente los riesgos. Todo*

esto con el objetivo de incrementar la rentabilidad y generar valor sostenible a largo plazo para nuestros accionistas.”

**Miguel Aliaga Gargollo**

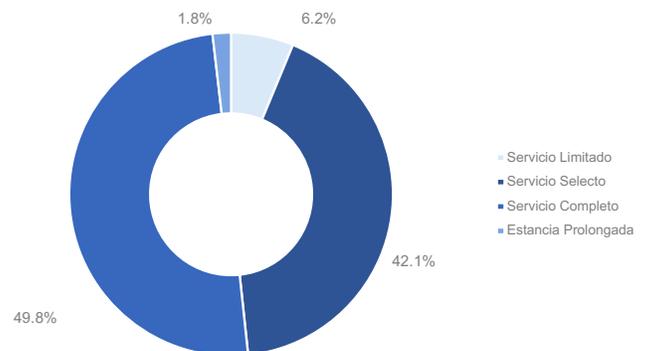
Director de Administración y Finanzas

## Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	1T25		1T24	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	41.6	6.2%	40.4	7.1%
Servicio Selecto	280.1	42.1%	272.1	47.6%
Servicio Completo	331.8	49.8%	246.9	43.2%
Estancia Prolongada	12.2	1.8%	12.4	2.2%
<b>Total</b>	<b>665.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>571.9</b>	<b>100.0%</b>

El **portafolio de hoteles** al cierre del 1T25 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



## Indicadores Operativos Hoteleros

### Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	1T25	1T24	%
Número de Hoteles	33	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	589.6	554.2	6.4%
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	59.5	-	100.0%
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	13.5	-	100.0%
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	3.1	17.7	(82.5%)
Ocupación	58.3%	60.3%	(2.0 pp)

Tarifa (Ps.)	1,989.1	1,813.1	9.7%
RevPAR (Ps.)	1,158.7	1,093.6	6.0%

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn tenía un **portafolio total** de 35 propiedades con 6,048 cuartos; de los cuales 33 están en operación, lo que representa 5,654 cuartos y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Estos últimos son los hoteles en Coatzacoalcos y el Hotel de CDMX (Ave. Tlalpan), que continúa cerrado.

Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

## Operación Hotelera

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

Durante el 1T25, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 50.6% del total de cuartos y representa el 44.6% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 42.0% de los cuartos y el 69.4% del NOI. El **operador** con mayor presencia es Aimbridge LATAM con el 97.9% del total de cuartos, representando el 98.9% del NOI.

## Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Total Trimestral						
	1T25			1T24			%RevPAR
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	
<b>Por Segmento</b>							
Servicio Limitado	59.0%	1,439.7	849.1	62.1%	1,330.5	826.9	2.7%
Servicio Selecto	60.7%	1,724.6	1,047.2	66.2%	1,593.1	1,054.2	(0.7%)
Servicio Completo	54.0%	2,567.9	1,385.6	51.2%	2,356.7	1,206.4	14.9%
Estancia Prolongada	73.0%	1,582.2	1,154.8	78.1%	1,486.5	1,161.3	(0.6%)
<b>Total</b>	<b>58.3%</b>	<b>1,989.1</b>	<b>1,158.7</b>	<b>60.3%</b>	<b>1,813.1</b>	<b>1,093.0</b>	<b>6.0%</b>
<b>Por Región</b>							
Norte <sup>1</sup>	61.5%	1,666.9	1,024.7	66.2%	1,580.9	1,074.1	(2.1%)
Noreste <sup>2</sup>	61.4%	2,565.2	1,576.2	62.3%	2,308.0	1,437.6	9.6%
Centro y Sur <sup>3</sup>	50.6%	1,327.6	672.0	51.9%	1,256.9	652.2	3.0%
Oeste <sup>4</sup>	57.6%	1,690.4	973.1	60.9%	1,555.2	947.0	2.8%
<b>Total</b>	<b>58.3%</b>	<b>1,989.1</b>	<b>1,158.7</b>	<b>60.3%</b>	<b>1,813.1</b>	<b>1,093.0</b>	<b>6.0%</b>
<b>Por Cadena Hotelera</b>							
IHG <sup>5</sup>	68.2%	1,800.0	1,227.1	65.7%	1,655.5	1,087.7	12.8%
Wyndham Hotel Group	64.6%	1,378.5	890.1	66.0%	1,262.5	833.2	6.8%
Hilton Worldwide	49.3%	1,568.2	771.7	60.9%	1,493.1	908.6	(15.0%)
Marriot International	51.9%	3,418.6	1,774.2	52.1%	3,053.8	1,591.1	11.5%
Marcas Locales	34.5%	1,293.3	446.5	41.5%	1,288.8	534.4	(16.4%)
<b>Total</b>	<b>58.3%</b>	<b>1,989.1</b>	<b>1,158.7</b>	<b>60.3%</b>	<b>1,813.1</b>	<b>1,093.0</b>	<b>6.0%</b>

<sup>1</sup> Chihuahua y Sonora.

<sup>2</sup> Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

<sup>3</sup> Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, CDMX y Campeche.

<sup>4</sup> Jalisco.

<sup>5</sup> Intercontinental Hotels Group

Durante el 1T25, la **ocupación** fue de 58.3%, una reducción de 2.0 puntos porcentuales comparado con el 1T24, debido a la cautela en los viajeros por la incertidumbre que se vivió a principios de año.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps.1,989.1, un aumento del 9.7% comparado con el mismo periodo del año anterior, impulsada principalmente por el tipo de cambio que impacta en la tarifa promedio de la mayoría de los hoteles del Portafolio.

El **RevPAR** alcanzó Ps.1,158.7, un aumento de 6.0% en comparación del 1T24. Impulsado por la fuerte tarifa durante el trimestre, que ayudo a contrarrestar la disminución de la ocupación.

## Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Estado de Resultados			
	1T25	1T24	Var%
Ingresos Totales	665.7	571.9	16.4%
Gastos de Operación	458.4	384.9	19.1%
NOI	207.3	186.9	10.9%
<i>margen NOI</i>	<i>31.1%</i>	<i>32.7%</i>	<i>(1.6 pp)</i>
Gastos no Operativos	46.3	35.9	29.0%
EBITDA	161.0	151.1	6.6%
<i>margen EBITDA</i>	<i>24.2%</i>	<i>26.4%</i>	<i>(2.2 pp)</i>
EBITDA Ajustado	176.5	153.7	14.8%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>26.5%</i>	<i>26.9%</i>	<i>(0.4 pp)</i>
Otros Costos y Gastos	111.5	88.9	25.3%
Utilidad de Operación	49.5	62.1	(20.3%)
<i>margen EBIT</i>	<i>7.4%</i>	<i>10.9%</i>	<i>(3.5 pp)</i>
Resultado Financiero Neto	(61.0)	(52.0)	17.3%
(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada	(11.5)	10.1	(213.7%)
<i>margen neto</i>	<i>(1.7%)</i>	<i>1.8%</i>	<i>(3.5 pp)</i>
FFO	132.0	98.2	34.3%
<i>margen FFO</i>	<i>19.8%</i>	<i>17.2%</i>	<i>2.6 pp</i>
Participación No Controladora	6.2	1.9	230.4%
(Pérdida) Utilidad Integral	(33.6)	15.0	N.A.

\*A partir del 1T25, los conceptos de Ingresos por alimentos y bebidas y Otros ingresos hoteleros se integran en los resultados consolidados, reflejando la incorporación de Tregnor. Para facilitar el análisis comparativo, se incluye en los anexos el Estado de Resultados pro forma.

Los **ingresos totales** en el 1T25 fueron de Ps. 665.7 millones, mostrando un incremento de 16.4% o Ps. 93.8 millones comparado con el 1T24, esto gracias al incremento de 9.7% en la tarifa que se vio en el trimestre.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 589.6 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 6.4% comparado con el 1T24 y representan el 88.6% de los ingresos totales.

- Ps. 59.5 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, representando 8.9% de los ingresos totales, los cuales a partir de este trimestre consolidan los resultados de Tregnor (empresa que es parte relacionada).
- Ps. 13.5 millones provienen de **otros ingresos hoteleros**, representando 2.0% de los ingresos totales, también consolidando los resultados de Tregnor.
- Ps. 3.1 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 82.5% comparado con el 1T24, y representan el 0.5% de los ingresos totales. En este rubro se eliminan las rentas pagadas a Operadora México hasta diciembre 2024, en virtud de que fueron terminados anticipadamente los contratos de arrendamiento y subarrendamiento con dicha entidad y se suscribieron nuevos contratos para tales efectos a partir del 1 de enero de 2025 con Tregnor.

Durante el 1T25, el **total de gastos de operación** totalizaron Ps. 458.4 millones, equivalentes al 68.9% de los ingresos, frente al 67.3% del 1T24. Los gastos aumentaron 19.1% este trimestre, superando el crecimiento de los ingresos por hospedaje, impulsados principalmente por un incremento del 34.9% en el gasto de prediales y un 13.3% en el gasto de mantenimientos preventivos. Adicionalmente, se agregaron dos cuentas correspondientes a la nueva operación con Tregnor, que son los costos de alimentos y bebidas y otros costos operativos.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 1T25 fue de Ps. 207.3 millones, 10.9% por arriba del 1T24.

Los **gastos no operativos** aumentaron 29.0% en comparación con el 1T24, alcanzando Ps. 46.3 millones y representando el 7.0% de los ingresos totales frente al 6.3% del 1T24.

El **EBITDA** cerró en Ps. 161.0 millones el 1T25, un incremento de 6.6% o Ps. 9.9 millones comparado con el 1T24. El **margen de EBITDA** fue de 24.2%, comparado con 26.4% en el 1T24.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 176.5 millones, un aumento del 14.8% frente al 1T24. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 26.5%, 0.4 puntos porcentuales menor que el 26.9% del 1T24.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 111.5 millones, un aumento del 25.3% respecto al 1T24. Debido a que este trimestre vimos una pérdida contable por bajas de activos.

La **Utilidad de Operación (EBIT)** fue de Ps. 49.5 millones, frente a una de Ps. 62.1 millones en el 1T24. El **margen EBIT** fue del 7.4% en el 1T25, comparado con 10.9% en 1T24.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 61.0 millones, un aumento del 17.3% respecto a los Ps. 52.0 millones del 1T24. Esto incluye Ps. 93.4 millones en gastos por intereses, Ps. 33.0 millones en ingresos por intereses y Ps. 0.6 millones en pérdida cambiaria.

La **Pérdida Neta Consolidada** en el 1T25 fue de Ps. 11.5 millones, una disminución de Ps. 21.6 millones respecto a la utilidad de Ps. 10.1 millones en el 1T24. El **margen neto** negativo del 1T25 fue de 1.7% vs el 1.8% positivo del 1T24.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 6.2 millones de utilidad en 1T25, comparado con una utilidad de Ps. 1.9 millones presentada en el 1T24.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 22.1 millones al cierre del 1T25, derivadas principalmente por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, comparado con la partida presentada en el 1T24 por Ps. 4.9 millones.

La **Pérdida Integral** fue de Ps. 33.6 millones, comparado con el 1T24 cuando fue una utilidad de Ps. 15.0 millones.

Conciliación del FFO			
	1T25	1T24	Var
FFO	132.0	98.2	34.3%
(-) CapEx <sup>1</sup>	50.7	20.0	153.5%
FFO Ajustado	81.3	78.2	4.0%
(-) Participación Minoritaria	15.1	-	100.0%
Distribución <sup>2</sup>	66.2	33.7	96.5%
FFO por CBF <sup>3</sup>	0.1794	0.1311	36.8%
FFO Ajustado por CBF <sup>3</sup>	0.1105	0.1044	5.8%

<sup>1</sup>Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBF.

<sup>2</sup>Incluye Capex de mantenimiento, PIPS, remodelaciones, excedente sobre distribución.

<sup>3</sup>El monto considera el ajuste destinado a partidas de reserva para CAPEX y participación minoritaria.

<sup>3</sup>Cálculos por CBF en base a 735,910,773 CBFs en el 1T25 y 749,343,826 CBFs en el 1T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 132.0 millones el 1T25, un incremento de 34.3% o Ps. 33.8 millones comparado con el 1T24. El **margen de FFO** fue de 19.8%, comparado con 17.2% en el 1T24. El **FFO por CBFi** se incrementó 36.8% en el 1T25 vs el 1T24.

El **FFO Ajustado** del 1T25 es de Ps. 81.3 millones equivalente al 12.2% de **margen** comparado con Ps. 78.2 millones del 1T24 cuando representó 13.7% con relación a los ingresos.

El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. Dentro de dicho cálculo se excluye la fluctuación cambiaria no realizada, ya sea pérdida o ganancia cambiaria. En el 1T25 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 15.8 millones.

## Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	1T25		1T24	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	66.2	0.0450	33.7
Distribución en efectivo	0.0900	66.2	0.0450	33.7

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

\* Cálculos por CBFi en base a 735,910,773 CBFis en el 1T25 y 749,343,826 CBFis en el 1T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de hoy, 29 de abril de 2025, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 66.2 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFi basada en 735,910,773 CBFis con derecho a distribución al cierre del 1T25, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 31 de mayo de 2025. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Recompra y Cancelación CBFIs						
	<i>Fondo de Recompra</i>	<i>CBFIs en circulación</i>	<i>CBFIs con Derecho</i>	<i>Precio CBFIs al cierre del trimestre</i>	<i>Market Cap</i>	<i>Revaluación de FINN vs. año anterior</i>
Al cierre 1T24	27,046,553	776,390,379	749,343,826	5.73	4,448,716,872	12.4%
Recompra Abril-Jun 2024	5,465,954					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre del 2T24	32,512,507	776,390,379	743,877,872	4.99	3,874,187,991	(12.9%)
Recompra Jul-Sep 2024	5,589,569					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre del 3T24	38,102,076	776,390,379	738,288,303	4.99	3,874,187,991	0.0%
Recompra Oct-Dic 2024	2,377,530					
CBFIs Cancelados	27,389,553					
Al cierre del 4T24	13,090,053	749,000,826	735,910,773	5.50	4,119,504,543	10.2%
Recompra Ene-Mar 2025	150,000					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre del 1T25	13,240,053	749,000,826	735,760,773	5.50	4,119,504,543	0.0%

## Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2025, la Compañía tiene saldo de 13,240,053 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 749,000,826 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,604,763,952 títulos emitidos de FINN13.

Valor de Mercado de Fibra Inn				
	<i>Emitidos y Suscritos al 31 de marzo de 2025</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
Fondo de Recompra	13,240,053	1.8%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	735,760,768	98.2%		
<b>Total en Circulación</b>	<b>749,000,826</b>	<b>100.00%</b>		
Total con Derecho a Distribución	735,760,773			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
<b>CBFIs totales en Tesorería</b>	<b>0</b>		<b>855,763,126</b>	
<b>Total CBFIs</b>	<b>749,000,826</b>		<b>855,763,126</b>	<b>1,604,763,952</b>

## Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de marzo de 2025 dicha reserva sumaba Ps. 38.3 millones contra Ps. 88.3 millones al 31 de diciembre de 2024. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 49.9 millones durante el 1T25 de los cuales Ps. 1.0 millones se reportan en el estado de resultados.

## Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Marzo 2025	Diciembre 2024	Var %
<b>Activos</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,651.2	1,713.1	(3.6%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	106.8	92.4	15.6%
Activos disponibles para su venta	28.7	28.7	0.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	125.6	125.8	(0.1%)
<b>Pasivos</b>			
Proveedores	256.5	221.0	16.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	71.2	89.0	(20.0%)
Intereses por pagar	61.8	142.2	(56.5%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,151.3	3,150.2	0.0%
Deuda Bancaria LP	641.9	656.7	(2.2%)

Al 31 de marzo de 2025 se tenían Ps. 1,651.2 millones de **efectivo**; una disminución de 3.6% a comparación de diciembre del 2024. Esta variación refleja el pago del cupón semestral del Bono FINN 18 por Ps. 160.6 millones.

La **cartera de clientes y otras cuentas por cobrar** registra Ps. 106.8 millones, mostrando un incremento de 15.6% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2024, que crece respecto al trimestre anterior por la consolidación de las cuentas por cobrar de Tregnor.

Los **activos disponibles para su venta** registran Ps. 28.7 millones, que corresponde al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 125.6 millones al cierre de 1T25, comparado con los Ps. 125.8 millones al cierre de 4T24. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el **pasivo circulante**, el pago a **proveedores** mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 256.5 millones, con un incremento de 16.1% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2024; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 71.2 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 20.0% vs diciembre de 2024. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los fideicomisos propietarios de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se ha venido amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se van generando.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 61.8 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,151.3 millones (Ps. 3,164.1 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de **deuda bancaria total** (corto y largo plazo) concluye el 1T25 con un saldo de Ps. 695.5 millones (Ps. 701.7 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en marzo de 2025 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 641.9 millones; mostrando una disminución de Ps. 14.8 millones comparada con diciembre 2024; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 53.5 millones.

Al 31 de marzo de 2025 la composición y costo de la deuda fue:

- (i) 81.8% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de octubre 2019).
- (ii) 6.1% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 6.3% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.13%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 1.2% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.71%
- (vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%.

Por tanto, el **costo ponderado de la deuda** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (92.0% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (8.0% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 8.70%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

La **deuda a largo plazo** FINN18 mantiene una calificación de 'A-(mex)' por Fitch Ratings y HR A+(mex) por HR Ratings, ambas con perspectiva estable.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 31 de marzo de 2025
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.0%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.6
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	338%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.1%

Fibra Inn presenta 28.0% de **endeudamiento** al 31 de marzo de 2025. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las FIBRAS hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El **índice de cobertura para el servicio de la deuda** al 31 de marzo de 2025 fue de 3.6 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras Aplicables a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y de Inversión.

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,749.1
Capital o Patrimonio Total	9,364.4
<b>Apalancamiento</b>	<b>1.5</b>

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 1T25.

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

<b>Índices de Deuda (CNBV)</b>	
<b>Nivel de Endeudamiento</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	695.4
Deuda Bursátil	3,151.3
Activos Totales	13,749.1
<b>índice de Endeudamiento</b>	<b>28.0%</b>
<b>índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,651.2
IVA por Recuperar	125.6
Utilidad Operativa	670.3
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<b>2,447.1</b>
Amortización de Intereses	375.8
Amortizaciones de Principal	53.5
Gastos de Capital	90.1
Gastos de Desarrollo	164.1
<i>Sub-Total Denominador</i>	<b>683.5</b>
<b>índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	<b>3.6 veces</b>

## Eventos Relevantes del Primer Trimestre de 2025

- **31 de enero** – Fibra Inn anunció cambio organizacional.

El 31 de enero de 2025, el Comité Técnico anunció la incorporación de Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General de Fibra Inn, cargo que asumió a partir del 1 de febrero de 2025. A partir de la misma fecha, el Sr. Aliaga retomó sus funciones como Director de Administración y Finanzas (CFO), cargo desde el cual continuará contribuyendo al fortalecimiento financiero de la Compañía.

- **26 de febrero** – Fibra Inn anunció los resultados del Cuarto Trimestre de 2024.
- **19 de marzo** – Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Cuarto Trimestre de 2024.

- **31 de marzo** – Fibra Inn publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025.

## Eventos Relevantes Subsecuentes al Primer Trimestre de 2025

- **8 de abril** – Fibra Inn publicó el contenido a la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025.
- **8 de abril** – Fibra Inn publicó el contenido a la Asamblea Extraordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025.

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

## ASG

En seguimiento a nuestro compromiso con la sostenibilidad y la mejora continua, estamos trabajando en la elaboración del Informe Anual de ASG correspondiente al ejercicio 2024, el cual estimamos publicar durante el mes de mayo.

## Cobertura de Analistas

### Cobertura de Analistas

Martín Lara	Vector Casa de Bolsa
Carlos Alcaraz	CI Casa de Bolsa

## Sobre la Empresa

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar propiedades destinadas al hospedaje en México. Fibra Inn tiene un esquema internalizado, que se administra desde una subsidiaria, por lo que no se cobran honorarios por los servicios de *asset management*. Fibra Inn tiene celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13”.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

## Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas no están basadas en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en

circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la Compañía y de sus resultados financieros. También algunas reclasificaciones se realizaron para hacer las cifras comparables. Las palabras “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras, así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.

## Anexos

### Portafolio de Hoteles al 1T25

<b>DETALLES DE PORTAFOLIO</b>				
<i>Marca</i>	<i>Ciudad</i>	<i>Estatus</i>	<i>Cuartos</i>	
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>				
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113	
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186	
			<b>536</b>	
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>				
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223	
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227	
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145	
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178	
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151	
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190	
Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180	
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268	
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127	
Holiday Inn Express & Suites	Cd. Juárez	Operando	182	
Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180	
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152	
Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180	
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196	
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85	
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180	
			<b>3,042</b>	
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>				
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn	Puebla	Operando	150	
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155	
Marriott	Puebla	Operando	296	
Sin Marca Hotelera	Ciudad de México	Cerrado	214	
Holiday Inn	Altamira	Operando	203	
Casa Grande	Chihuahua	Operando	115	
Casa Grande	Delicias	Operando	88	
Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219	
Holiday Inn	Reynosa	Operando	95	
Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196	
The Westin	Monterrey	Operando	174	
JW Marriott	Monterrey	Operando	250	
			<b>2,353</b>	
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>				
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117	
<b>Portafolio Total al 31 de marzo de 2025</b>			<b>6,048</b>	

## Balance General

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

	Al 31 de marzo de 2025	%	Al 31 de Diciembre de 2024	%
<b>ACTIVO</b>				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,651,240	12.0%	1,713,148	12.3%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	106,794	0.8%	92,354	0.7%
Inventarios	8,812	0.1%	-	0.0%
Pagos anticipados	43,247	0.3%	18,459	0.1%
Activos disponibles para la venta	28,738	0.2%	28,738	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	125,638	0.9%	125,778	0.9%
Impuestos por recuperar y otros	26,325	0.2%	24,086	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>1,990,794</u>	<u>14.5%</u>	<u>2,002,563</u>	<u>14.4%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,575,518	84.2%	11,631,641	83.7%
Activo por derecho de uso, neto	8,436	0.1%	9,713	0.1%
Otras cuentas por cobrar a LP	16,219	0.1%	16,219	0.1%
Instrumentos financieros derivados - activo	51,496	0.4%	73,796	0.5%
Efectivo restringido	79,683	0.6%	98,241	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	26,943	0.2%	26,913	0.2%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	40,000	0.3%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,758,295</u>	<u>85.5%</u>	<u>11,896,523</u>	<u>85.6%</u>
<b>Total del activo</b>	<b>13,749,089</b>	<b>100%</b>	<b>13,899,086</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	256,527	5.9%	221,033	5.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	71,181	1.6%	89,009	2.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	53,535	1.2%	51,410	1.2%
Acreedores diversos	25,286	0.6%	14,784	0.3%
Impuestos por pagar	65,063	1.5%	47,410	1.1%
Intereses por pagar	61,791	1.4%	142,192	3.2%
Pasivo por arrendamiento CP	5,406	0.1%	5,662	0.1%
Compensación a ejecutivos	4,056	0.1%	10,188	0.2%
Anticipos de clientes	10,638	0.2%	4,832	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>553,483</u>	<u>12.6%</u>	<u>586,520</u>	<u>13.2%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,151,325	71.9%	3,150,217	71.0%
Deuda Bancaria LP	641,924	14.6%	656,679	14.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	17,443	0.4%	21,803	0.5%
Beneficios a los empleados	12,177	0.3%	10,206	0.2%
Impuesto a la utilidad diferido	2,270	0.1%	2,265	0.1%
Pasivo por arrendamiento LP	4,050	0.1%	5,187	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,000	0.0%	2,100	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<u>3,831,189</u>	<u>87.4%</u>	<u>3,848,457</u>	<u>86.8%</u>
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,384,672</b>	<b>100%</b>	<b>4,434,977</b>	<b>100%</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES</b>				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	6,929,981	87.2%	6,996,913	87.0%
Reserva para recompra de CBFIs	183,058	2.3%	183,808	2.3%
Superávit por revaluación de propiedades	4,380,166	55.1%	4,380,166	54.4%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	23,269	0.3%	34,304	0.4%
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(1,554)	(0.0%)	(1,498)	(0.0%)
Resultados acumulados	(3,569,598)	(44.9%)	(3,552,620)	(44.2%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<u>7,945,322</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,049,073</u>	<u>100.0%</u>
Participación no controladora	1,419,095	15.2%	1,423,036	15.0%
<b>Total Patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>9,364,417</b>	<b>100%</b>	<b>9,464,109</b>	<b>100%</b>
<b>Total del pasivo + patrimonio</b>	<b>13,749,089</b>	<b>100%</b>	<b>13,899,086</b>	<b>100%</b>

## Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616						
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados						
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024						
Miles de pesos						
	1T25	%	1T24	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	589,602	88.6%	554,207	96.9%	35,395	6.4%
Alimentos y Bebidas	59,498	8.9%	-	0.0%	59,498	100.0%
Otros ingreso hoteleros	13,487	2.0%	-	0.0%	13,487	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	3,086	0.5%	17,655	3.1%	(14,569)	(82.5%)
<b>Total de ingresos</b>	<b>665,673</b>	<b>100.0%</b>	<b>571,862</b>	<b>100.0%</b>	<b>93,811</b>	<b>16.4%</b>
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	159,094	23.9%	156,192	27.3%	2,902	1.9%
Alimentos y Bebidas	45,258	6.8%	-	0.0%	45,258	100.0%
Otros costos operativos	6,169	0.9%	-	0.0%	6,169	100.0%
Administración	115,223	17.3%	100,697	17.6%	14,526	14.4%
Publicidad y promoción	21,685	3.3%	22,082	3.9%	(397)	(1.8%)
Energéticos	33,302	5.0%	32,141	5.6%	1,161	3.6%
Mantenimiento preventivo	27,306	4.1%	24,107	4.2%	3,199	13.3%
Deterioro de activos financieros	(1,988)	(0.3%)	1,177	0.2%	(3,165)	(268.9%)
Regalías	44,110	6.6%	41,835	7.3%	2,275	5.4%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>450,159</b>	<b>67.6%</b>	<b>378,231</b>	<b>66.1%</b>	<b>71,928</b>	<b>19.0%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>215,514</b>	<b>32.4%</b>	<b>193,631</b>	<b>33.9%</b>	<b>21,883</b>	<b>11.3%</b>
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Prediales	5,018	0.8%	3,719	0.7%	1,299	34.9%
Seguros	3,205	0.5%	2,971	0.5%	234	7.9%
Gastos corporativos de administración	29,626	4.5%	32,528	5.7%	(2,902)	(8.9%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,014	0.3%	1,453	0.3%	561	38.6%
Depreciación y amortización	109,656	16.5%	89,327	15.6%	20,329	22.8%
Pérdida (Utilidad) contable por bajas de activos	1,826	0.3%	(384)	(0.1%)	2,210	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	950	0.1%	2,194	0.4%	(1,244)	(56.7%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	14,567	2.2%	472	0.1%	14,095	N.A.
Otros (ingresos) gastos, neto	(866)	(0.1%)	(766)	(0.1%)	(100)	13.1%
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>165,996</b>	<b>24.9%</b>	<b>131,514</b>	<b>23.0%</b>	<b>34,482</b>	<b>26.2%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>49,518</b>	<b>7.4%</b>	<b>62,117</b>	<b>10.9%</b>	<b>(12,599)</b>	<b>(20.3%)</b>
<i>Gastos por intereses</i>						
Gastos por intereses	93,353	14.0%	97,683	17.1%	(4,330)	(4.4%)
Intereses ganados	(32,970)	(5.0%)	(46,118)	(8.1%)	13,148	(28.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	622	0.1%	448	0.1%	174	38.8%
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>61,005</b>	<b>9.2%</b>	<b>52,013</b>	<b>9.1%</b>	<b>8,992</b>	<b>17.3%</b>
<b>(Pérdida) Utilidad neta consolidada</b>	<b>(11,487)</b>	<b>(1.7%)</b>	<b>10,104</b>	<b>1.8%</b>	<b>(21,591)</b>	<b>(213.7%)</b>
Participación no controladora	6,241	0.9%	1,889	0.3%	4,352	230.4%
<b>Participación controladora</b>	<b>(17,728)</b>	<b>(2.7%)</b>	<b>8,215</b>	<b>1.4%</b>	<b>(25,943)</b>	<b>N.A.</b>
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(22,070)	(3.3%)	4,880	0.9%	(26,950)	N.A.
<b>(Pérdida) Utilidad integral</b>	<b>(33,613)</b>	<b>(5.0%)</b>	<b>14,984</b>	<b>2.6%</b>	<b>(48,597)</b>	<b>N.A.</b>
Participación no controladora de resultado integral	(11,035)	(1.7%)	2,440	0.4%	(13,475)	N.A.
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>(28,819)</b>	<b>(4.3%)</b>	<b>10,655</b>	<b>1.9%</b>	<b>(39,474)</b>	<b>N.A.</b>

## Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616						
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados						
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024						
Miles de pesos						
	1T25	%	1T24	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	589,602	88.6%	554,207	96.9%	35,395	6.4%
Alimentos y Bebidas	59,498	8.9%	-	0.0%	59,498	100.0%
Otros ingreso hoteleros	13,487	2.0%	-	0.0%	13,487	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	3,086	0.5%	17,655	3.1%	(14,569)	(82.5%)
<b>Total de ingresos</b>	<b>665,673</b>	<b>100.0%</b>	<b>571,862</b>	<b>100.0%</b>	<b>93,811</b>	<b>16.4%</b>
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	159,094	23.9%	156,192	27.3%	2,902	1.9%
Alimentos y Bebidas	45,258	6.8%	-	0.0%	45,258	100.0%
Otros costos operativos	6,169	0.9%	-	0.0%	6,169	100.0%
Administración	113,235	17.0%	101,874	17.8%	11,361	11.2%
Publicidad y promoción	21,685	3.3%	22,082	3.9%	(397)	(1.8%)
Energéticos	33,302	5.0%	32,141	5.6%	1,161	3.6%
Mantenimiento preventivo	27,306	4.1%	24,107	4.2%	3,199	13.3%
Regalias	44,110	6.6%	41,835	7.3%	2,275	5.4%
Prediales	5,018	0.8%	3,719	0.7%	1,299	34.9%
Seguros	3,205	0.5%	2,971	0.5%	234	7.9%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>458,382</b>	<b>68.9%</b>	<b>384,921</b>	<b>67.3%</b>	<b>73,461</b>	<b>19.1%</b>
<b>NOI</b>	<b>207,291</b>	<b>31.1%</b>	<b>186,941</b>	<b>32.7%</b>	<b>20,350</b>	<b>10.9%</b>
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Gastos corporativos de administración	29,626	4.5%	32,528	5.7%	(2,902)	(8.9%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,014	0.3%	1,453	0.3%	561	38.6%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	14,567	2.2%	472	0.1%	14,095	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	950	0.1%	2,194	0.4%	(1,244)	(56.7%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(866)	(0.1%)	(766)	(0.1%)	(100)	13.1%
	46,291	7.0%	35,881	6.3%	10,410	29.0%
<b>EBITDA</b>	<b>161,000</b>	<b>24.2%</b>	<b>151,060</b>	<b>26.4%</b>	<b>9,940</b>	<b>6.6%</b>
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	15,517	2.3%	2,666	0.5%	12,851	N.A.
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>176,517</b>	<b>26.5%</b>	<b>153,726</b>	<b>26.9%</b>	<b>22,791</b>	<b>14.8%</b>
Depreciación y amortización	109,656	16.5%	89,327	15.6%	20,329	22.8%
Pérdida (Utilidad) contable por bajas de activos	1,826	0.3%	(384)	(0.1%)	2,210	N.A.
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>111,482</b>	<b>16.7%</b>	<b>88,943</b>	<b>15.6%</b>	<b>22,539</b>	<b>25.3%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>49,518</b>	<b>7.4%</b>	<b>62,117</b>	<b>10.9%</b>	<b>(12,599)</b>	<b>(20.3%)</b>
Gastos por intereses	93,353	14.0%	97,683	17.1%	(4,330)	(4.4%)
Ingresos por intereses	(32,970)	(5.0%)	(46,118)	(8.1%)	13,148	(28.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	622	0.1%	448	0.1%	174	38.8%
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>61,005</b>	<b>9.2%</b>	<b>52,013</b>	<b>9.1%</b>	<b>8,992</b>	<b>17.3%</b>
<b>(Pérdida) Utilidad neta consolidada</b>	<b>(11,487)</b>	<b>(1.7%)</b>	<b>10,104</b>	<b>1.8%</b>	<b>(21,591)</b>	<b>(213.7%)</b>
Participación no controladora	6,241	0.9%	1,889	0.3%	4,352	230.4%
<b>Participación controladora</b>	<b>(17,728)</b>	<b>(2.7%)</b>	<b>8,215</b>	<b>1.4%</b>	<b>(25,943)</b>	<b>N.A.</b>
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(22,070)	(3.3%)	4,880	0.9%	(26,950)	N.A.
<b>(Pérdida) Utilidad integral</b>	<b>(33,613)</b>	<b>(5.0%)</b>	<b>14,984</b>	<b>2.6%</b>	<b>(48,597)</b>	<b>N.A.</b>
Participación no controladora de resultado integral	(11,035)	(1.7%)	2,440	0.4%	(13,475)	N.A.
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>(28,819)</b>	<b>(4.3%)</b>	<b>10,655</b>	<b>1.9%</b>	<b>(39,474)</b>	<b>N.A.</b>
<b>FFO</b>	<b>131,951</b>	<b>19.8%</b>	<b>98,231</b>	<b>17.2%</b>	<b>33,720</b>	<b>34.3%</b>

## Estado de Resultados NOI Proforma

Fideicomiso Irrevocable DB/1616						
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados						
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024						
Miles de pesos						
	1T25	%	1T24 Proforma	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	589,602	88.6%	554,207	87.7%	35,395	6.4%
Alimentos y Bebidas	59,498	8.9%	60,062	9.5%	(564)	(0.9%)
Otros ingreso hoteleros	13,487	2.0%	12,717	2.0%	770	6.1%
Arrendamiento de inmuebles	3,086	0.5%	4,639	0.7%	(1,553)	(33.5%)
<b>Total de ingresos</b>	<b>665,673</b>	<b>100.0%</b>	<b>571,862</b>	<b>100.0%</b>	<b>93,811</b>	<b>5.4%</b>
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	159,094	23.9%	151,875	24.0%	7,219	4.8%
Alimentos y Bebidas	45,258	6.8%	42,015	6.7%	3,243	7.7%
Otros costos operativos	6,169	0.9%	7,190	1.1%	(1,021)	(14.2%)
Administración	113,235	17.0%	110,870	17.6%	2,365	2.1%
Publicidad y promoción	21,685	3.3%	22,008	3.5%	(323)	(1.5%)
Energéticos	33,302	5.0%	32,141	5.1%	1,161	3.6%
Mantenimiento preventivo	27,306	4.1%	24,061	3.8%	3,245	13.5%
Regalías	44,110	6.6%	41,835	6.6%	2,275	5.4%
Prediales	5,018	0.8%	3,719	0.6%	1,299	34.9%
Seguros	3,205	0.5%	2,971	0.5%	234	7.9%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>458,382</b>	<b>68.9%</b>	<b>438,685</b>	<b>69.5%</b>	<b>19,697</b>	<b>4.5%</b>
<b>NOI</b>	<b>207,291</b>	<b>31.1%</b>	<b>192,940</b>	<b>30.5%</b>	<b>14,351</b>	<b>7.4%</b>
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Gastos corporativos de administración	29,626	4.5%	32,528	5.1%	(2,902)	(8.9%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,014	0.3%	1,453	0.2%	561	38.6%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	14,567	2.2%	472	0.1%	14,095	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	950	0.1%	2,194	0.3%	(1,244)	(56.7%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(866)	(0.1%)	(766)	(0.1%)	(100)	13.1%
	46,291	7.0%	35,881	5.7%	10,410	29.0%
<b>EBITDA</b>	<b>161,000</b>	<b>24.2%</b>	<b>157,059</b>	<b>24.9%</b>	<b>3,941</b>	<b>2.5%</b>
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	15,517	2.3%	2,666	0.4%	12,851	N.A.
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>176,517</b>	<b>26.5%</b>	<b>159,725</b>	<b>25.3%</b>	<b>16,792</b>	<b>10.5%</b>
Depreciación y amortización	109,656	16.5%	89,327	14.1%	20,329	22.8%
Pérdida (Utilidad) contable por bajas de activos	1,826	0.3%	(384)	(0.1%)	2,210	N.A.
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>111,482</b>	<b>16.7%</b>	<b>88,943</b>	<b>14.1%</b>	<b>22,539</b>	<b>25.3%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>49,518</b>	<b>7.4%</b>	<b>68,116</b>	<b>10.8%</b>	<b>(18,598)</b>	<b>(27.3%)</b>
Gastos por intereses	93,353	14.0%	97,683	15.5%	(4,330)	(4.4%)
Ingresos por intereses	(32,970)	(5.0%)	(46,118)	(7.3%)	13,148	(28.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	622	0.1%	448	0.1%	174	38.8%
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>61,005</b>	<b>9.2%</b>	<b>52,013</b>	<b>8.2%</b>	<b>8,992</b>	<b>17.3%</b>
<b>(Pérdida) Utilidad neta consolidada</b>	<b>(11,487)</b>	<b>(1.7%)</b>	<b>16,103</b>	<b>2.5%</b>	<b>(27,590)</b>	<b>(171.3%)</b>
Participación no controladora	6,241	0.9%	1,889	0.3%	4,352	230.4%
<b>Participación controladora</b>	<b>(17,728)</b>	<b>(2.7%)</b>	<b>14,214</b>	<b>2.3%</b>	<b>(31,942)</b>	<b>(224.7%)</b>
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(56)	(0.0%)	-	0.0%	(56)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(22,070)	(3.3%)	4,880	0.8%	(26,950)	N.A.
<b>(Pérdida) Utilidad integral</b>	<b>(33,613)</b>	<b>(5.0%)</b>	<b>20,983</b>	<b>3.3%</b>	<b>(54,596)</b>	<b>(260.2%)</b>
Participación no controladora de resultado integral	(11,035)	(1.7%)	2,440	0.4%	(13,475)	N.A.
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>(28,819)</b>	<b>(4.3%)</b>	<b>16,654</b>	<b>2.6%</b>	<b>(45,473)</b>	<b>(273.0%)</b>
<b>FFO</b>	<b>131,951</b>	<b>19.8%</b>	<b>104,230</b>	<b>16.5%</b>	<b>27,721</b>	<b>26.6%</b>

## Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable DB/1616										
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados										
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024										
Miles de pesos										
Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>7,340,875</b>	<b>27,412</b>	<b>204,142</b>	<b>3,679,442</b>	<b>29,855</b>	<b>-</b>	<b>(3,390,418)</b>	<b>7,891,308</b>	<b>1,183,986</b>	<b>9,075,294</b>
Reembolso a tenedores de CBFi's	(153,978)	-	-	-	-	-	(153,978)	-	(153,978)	
Cancelación de CBFi's	(139,056)	-	139,056	-	-	-	-	-	-	
Aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	1,031	1,031	
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-	
Reserva para la recompra de CBFi's	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	432	-	432	
Recompra de CBFi's por medio de la reserva para fondo de recompra	(66,192)	-	(159,390)	-	-	66,192	(159,390)	-	(159,390)	
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	(12,580)	-	(12,580)	
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>700,724</b>	<b>4,449</b>	<b>(1,498)</b>	<b>(228,394)</b>	<b>475,281</b>	<b>238,019</b>	<b>713,300</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>6,996,913</b>	<b>-</b>	<b>183,808</b>	<b>4,380,166</b>	<b>34,304</b>	<b>(1,498)</b>	<b>(3,552,620)</b>	<b>8,041,073</b>	<b>1,423,036</b>	<b>9,464,109</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>6,996,913</b>	<b>-</b>	<b>183,808</b>	<b>4,380,166</b>	<b>34,304</b>	<b>(1,498)</b>	<b>(3,552,620)</b>	<b>8,041,073</b>	<b>1,423,036</b>	<b>9,464,109</b>
Reembolso a tenedores de CBFi's	(66,232)	-	-	-	-	-	(66,232)	-	(66,232)	
Aportaciones de nuevos socios	50	-	-	-	-	-	50	853	903	
Recompra de CBFi's por medio de la reserva para fondo de recompra	(750)	-	(750)	-	-	750	(750)	-	(750)	
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11,035)</b>	<b>(56)</b>	<b>(17,728)</b>	<b>(28,819)</b>	<b>(4,794)</b>	<b>(33,613)</b>
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>6,929,981</b>	<b>-</b>	<b>183,058</b>	<b>4,380,166</b>	<b>23,269</b>	<b>(1,554)</b>	<b>(3,569,598)</b>	<b>7,945,322</b>	<b>1,419,095</b>	<b>9,364,417</b>

## Estado de Flujos de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable DB/1616		
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados		
Por el período del 1 de Enero al 31 de marzo de 2025 y 2024		
(Miles de pesos)		
	2025	2024
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
(Pérdida) Utilidad neta consolidada	(11,487)	10,104
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	109,656	89,327
Pérdida (utilidad) contable por bajas de activos	1,826	(384)
Estimación de deterioro de activos financieros	(1,988)	1,177
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	1,408	1,859
Intereses de deuda	91,945	95,824
Intereses ganados	(32,970)	(46,118)
Fluctuación cambiaria no realizada	530	(2,307)
	158,920	149,482
Clientes y otras cuentas por cobrar	(14,691)	(31,663)
Inventarios	(8,812)	-
Partes relacionadas, neto	(54)	(10,391)
Pagos anticipados	(24,788)	(20,071)
Impuestos por recuperar	140	(1,552)
Proveedores y otras cuentas por pagar	45,845	24,758
Impuestos por pagar	17,653	23,100
Beneficios a empleados	1,915	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>176,128</b>	<b>133,663</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(55,138)	(50,024)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	502	642
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	-	(258)
Intereses cobrados	32,970	46,118
Partes Relacionadas	40,000	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>18,334</b>	<b>(3,522)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pagos de deuda bancaria	(11,010)	(69,102)
Efectivo restringido	18,558	15,719
Liquidación de instrumentos financieros derivados	6,397	8,030
Intereses pagados	(179,867)	(186,886)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	(20,000)	-
Pago de pasivos por arrendamiento	(1,624)	(1,454)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(66,232)	(20,437)
Aportaciones de socios	853	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	(11,343)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(750)	(91,209)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(253,675)</b>	<b>(356,682)</b>
<b>Disminución de efectivo del periodo</b>	<b>(59,213)</b>	<b>(226,541)</b>
Efectivo al inicio del periodo	1,713,148	1,922,593
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(2,695)	(1,377)
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>1,651,240</b>	<b>1,694,675</b>

## Glosario

### RevPar

*Revenue per Available Room* o ingreso por habitación disponible, es una métrica utilizada en la industria hotelera para medir el desempeño financiero del hotel. Se calcula dividiendo el total de ingresos generado por las habitaciones entre el número total de habitaciones disponibles o multiplicando la tarifa diaria promedio por la tasa de ocupación.

### NOI

Es el ingreso operativo neto que se calcula sustrayendo el total de gastos y costos por servicios hoteleros (habitaciones, administración, publicidad y promoción, energéticos, mantenimiento preventivo, regalías, prediales y seguros) de los ingresos totales.

### FFO

*Funds From Operations* o Fondos Provenientes de Operación, es una métrica financiera que mide el flujo de efectivo generado por las operaciones principales de la empresa, excluyendo factores no recurrentes o no relacionados con la operación diaria.

### AFFO

FFO Ajustado, ajusta el cálculo de FFO para reflejar mejor el flujo de efectivo disponible para distribución a los accionistas. Este ajuste incluye deducciones por costos de capital recurrentes.

### Hoteles de Servicio Limitado

Establecimiento hotelero que ofrece una gama de servicios más reducida, se enfoca en proporcionar alojamiento y algunas comodidades básicas a precios más accesibles, sin las instalaciones o servicios adicionales que ofrecen los hoteles de servicio completo o de lujo.

### Hoteles de Servicio Selecto

Establecimientos hoteleros que ofrecen una experiencia más personalizada y mejorada que los de servicio limitado, pero sin llegar a ser hoteles de lujo. Están diseñados para atraer tanto a viajeros de negocios como a turistas que buscan algo básico.

### Hoteles de Servicio Completo

Establecimientos hoteleros que ofrecen una gama completa de servicios y comodidades, diseñados para proporcionar una experiencia de alojamiento integral y de alta calidad. Suelen ofrecer instalaciones y servicios que van más allá de lo básico.

## Hoteles de Estancia Prolongada

Diseñados para alojar huéspedes por períodos más largos, generalmente una semana o más. Ofrecen comodidades y servicios que tienen un enfoque en la comodidad y la funcionalidad.

