

**FOLLETO INFORMATIVO SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA
QUE SE PRESENTA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 35 DE LAS DISPOSICIONES DE
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y OTROS
PARTICIPANTES DEL MERCADO**



**Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**



**Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva,
División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso
irrevocable DB/1616 ("Fibra Inn")
FIDUCIARIO EMISOR**

**Clave de pizarra
FINN 13**

Domicilio del Fiduciario

Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho, No. 40, Piso 22, Col. Lomas –
Virreyes, Lomas De Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México,
11000

Domicilio del Fideicomitente y Administrador

Av. Fundadores 1000, Piso 7, Valle del Mirador, Monterrey, Nuevo León, 64750

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye en la sección "*Glosario de Términos y Definiciones*" de la presente declaración de información se presenta en términos del artículo 35 de la Circular Única de Emisoras (el "Folleto Informativo" o el "Folleto").

Con fecha 15 de septiembre de 2026, Fibra Inn publicó a través del sistema electrónico de envío y difusión de información EMISNET (*Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores*) de la Bolsa Mexicana de Valores una convocatoria para celebrar una Asamblea

de Tenedores, a ser celebrada el 26 de octubre de 2026, para someter a consideración de los Tenedores la aprobación de la Transacción descrita en el presente Folleto Informativo, en términos de lo establecido en la LMV y la Circular Única de Emisoras, y los términos y condiciones de la misma.

Breve Resumen de la Transacción

La Transacción que se someterá a aprobación de los Tenedores, consiste en una operación por medio de la cual Fibra Inn adquiera el Bien Inmueble de uso hotelero ubicado en Avenida Paseo de los Pescadores s/n, San José del Cabo, Baja California Sur, C.P. 23400 denominado “*Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort*”, con una contraprestación total de US \$200 millones (la “Contraprestación”) pagadera con los CBFIs que resulten de restar el valor del Crédito BBVA a dicha Contraprestación.

Al respecto, como parte de la Transacción, se contempla la asunción por parte de Fibra Inn del Crédito BBVA, un crédito simple asociado al Hotel, celebrado entre el vehículo propietario del Hotel, el Fideicomiso F/737, y BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Para más información acerca del Crédito BBVA, favor de referirse al apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción”.

Para efecto de determinar la Contraprestación en Pesos, se pretende utilizar el promedio de tipo de cambio peso-dólar publicado por el Banco de México durante los 20 (veinte) días hábiles previos a la fecha de firma del Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación.

La valuación económica de la Transacción fue determinada por las partes con base en un proceso de negociación que consideró, entre otros elementos: (i) el desempeño operativo histórico y proyectado del Hotel, incluyendo un EBITDA generado durante el ejercicio 2025 de aproximadamente US \$20 millones; (ii) el posicionamiento del Hotel dentro del segmento de resorts de lujo todo incluido en México, operando bajo la marca *Secrets* desde 2013, con 500 habitaciones, 8 restaurantes y 4 bares, ubicado dentro del desarrollo turístico Puerto Los Cabos, en San José del Cabo, Baja California Sur; y (iii) las condiciones prevalecientes en el mercado de transacciones comparables de activos hoteleros de playa en México y Estados Unidos.

La Contraprestación implica una tasa de capitalización (*cap-rate*) de 10.0%, calculada sobre el EBITDA generado por el Hotel durante el ejercicio 2025. De acuerdo con el análisis y los estudios de mercado realizados, un *cap-rate* de 10.0% sobre un *resort* de playa en Los Cabos se ubica por encima de los niveles de mercado observados para activos “*prime*” comparables, lo cual refuerza la atractividad del precio pactado desde la perspectiva de Fibra Inn como potencial adquirente.

Para más información acerca de la Transacción, favor de referirse a la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” del presente Folleto.

Derivado de que el Hotel es propiedad de una Persona considerada Persona Relacionada de Fibra Inn en términos de la Legislación Aplicable, a efecto de confirmar la razonabilidad del valor del Hotel, desde un punto de vista financiero, Fibra Inn contrató a Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") para la emisión de una opinión de valuación (la "Opinión de Valor Razonable").

Como resultado de la Opinión de Valor Razonable, Banorte determinó, al 11 de agosto de 2026, un valor empresa ponderado de US \$209.8 millones, mismo que consideró razonable para el Hotel, desde un punto de vista financiero.

Fibra Inn destaca que el precio pactado en la Transacción, equivalente a US \$200 millones (comparable, para estos efectos, con el valor empresa o "enterprise value" determinado por Banorte), se ubica por debajo del valor empresa ponderado concluido en la Opinión de Valor Razonable, lo cual respalda la razonabilidad financiera del precio acordado entre las partes, no obstante que el Hotel es propiedad de una Persona Relacionada de Fibra Inn.

En paralelo, y como parte del proceso de análisis de la Transacción, Fibra Inn contrató a HVS Consulting & Valuation ("HVS"), firma independiente especializada en la industria hotelera para la elaboración de un estudio de mercado y valuación del Hotel (el "Estudio HVS"), con fecha de inspección del 15 de junio de 2026 y fecha de reporte del 25 de agosto de 2026.

Como conclusión de valor, el Estudio HVS determinó un valor de mercado del Hotel bajo el escenario "*as is*" (es decir, considerando el desempeño operativo actual del Hotel), de US \$209 millones (equivalente a US \$418 mil por llave), mediante la metodología de flujos de efectivo descontados. Adicionalmente, bajo un escenario de flujos estabilizados (asumiendo la estabilización del desempeño operativo del Hotel a partir del sexto año de proyección), el Estudio HVS concluyó un valor de mercado de US \$240 millones (equivalente a US \$480 mil por llave).

Para más información acerca de la Opinión de Valor Razonable y el Estudio HVS, favor de referirse al subapartado "(ii) *Dictámenes Valuatorios*" del apartado "*V. Información Adicional respecto de la Transacción*" de la sección "*2. Información Detallada sobre la Transacción*" del presente Folleto.

En virtud de la Transacción descrita con anterioridad, se celebrarán, entre otros, los siguientes actos jurídicos:

- (i) El Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación;
- (ii) El o los contratos de cesión y/o asunción de derechos y obligaciones por medio del cual Fibra Inn asuma el Crédito BBVA, y
- (iii) Cualesquier otros contratos, acuerdos y convenios que sean conexos o accesorios a fin de llevar a cabo y completar la Transacción.

Para más información respecto a los contratos descritos anteriormente, favor de referirse a la sección “7. Contratos Relevantes” y el apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” del presente Folleto.

Características de los Títulos

La Transacción no afectará de manera alguna las características de los CBFIs o los derechos que los mismos confieren a sus Tenedores.

A la fecha del presente Folleto Informativo existen 735,760,773 CBFIs en circulación y 855,763,126 CBFIs en tesorería.

Una vez completada la Transacción y entregados los CBFIs como parte de la Contraprestación del Hotel, existirán aproximadamente 1,189,148,573 CBFIs en circulación y 402,375,326 CBFIs en tesorería. Para calcular los CBFIs entregados como parte de la Contraprestación se utilizó el promedio de tipo de cambio peso-dólar publicado por el Banco de México durante los 20 (veinte) días hábiles previos a la fecha de publicación del presente Folleto Informativo y un precio de \$5.40 M.N. por CBFI; en el entendido que dichas cifras se incluyen únicamente para fines informativos y preliminares y no deberán entenderse como montos definitivos, toda vez que el número final de CBFIs a ser entregados como parte de la Contraprestación dependerá de los términos definitivos de la Transacción, incluyendo el tipo de cambio aplicable para determinar la Contraprestación en Pesos.

Los CBFIs que se describen en este Folleto Informativo se encuentran inscritos en el RNV que mantiene la CNBV, con los siguientes números: (i) 2679-1.81-2013-009, según consta en el oficio 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013; (ii) 2679-1.81-2014-016, según consta en el oficio 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014; (iii) 2679-1.81-2014-021, según consta en el oficio 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014; (iv) 2679-1.81-2015-024, según consta en el oficio 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015; (v) 2679-1.81-2016-027, según consta en el oficio 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016; (vi) 2679-1.81-2018-034, según consta en el oficio 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018; (vii) 2679-1.81-2018-036, según consta en el oficio 153/12457/2018 de fecha 30 de octubre de 2018; (viii) 2679-1.81-2018-035, según consta en el oficio 153/12488/2018 de fecha 31 de octubre de 2018; (ix) 2679-1.81-2019-039, según consta en el oficio 153/12116/2019 de fecha 17 de septiembre de 2019; (x) 2679-1.81-2019-040, según consta en el oficio 153/12343/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019; (xi) 2679-1.81-2020-042, según consta en el oficio 153/12733/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020; (xii) 2679-1.81-2020-043, según consta en el oficio 153/12803/2020 de fecha 16 de octubre de 2020, (xiii) 3239-1.81-2021-023 según consta en el oficio 153/10027033/2021 de fecha 4 de noviembre de 2021, (xiv) 3239-1.81-2023-026 según consta en el oficio 153/5142/2023 de fecha 11 de mayo de 2023, (xv) 3239-1.81-2024-036 según consta en el oficio 153/3847/2024 de fecha 5 de noviembre de 2024, (xvi) 3239-1.81-2025-037 según consta en el oficio 153/1365/2025 de fecha 18 de junio de 2025 y (xvii) 3070-1.81-2026-001 según consta en el oficio 153/4706/2026 de fecha 24 de marzo de 2026, y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en virtud de que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ha otorgado su inscripción en el Registro Nacional de Valores.

Datos relativos a Fibra Inn

La información relativa a la presente sección se incorpora por referencia al presente Folleto Informativo: (i) del Reporte Anual de Fibra Inn correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 presentado ante la BMV y a la CNBV el 26 de abril de 2026 y (ii) del Reporte Trimestral de Fibra Inn correspondiente al segundo trimestre de 2026 presentado ante la BMV y a la CNBV el 24 de julio de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección <https://fibrainn.mx/>.

LA INFORMACIÓN DE FIBRA INN PRESENTADA EN EL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO TIENE COMO OBJETIVO PROVEER A SUS TENEDORES DE LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA TRANSACCIÓN, POR LO QUE PARA CONSULTAR UNA INFORMACIÓN COMPLETA SE RECOMIENDA A LOS TENEDORES ANALIZAR SU REPORTE ANUAL, SUS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE FIBRA INN EN SU PÁGINA DE INTERNET <https://fibrainn.mx/> Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV (www.gob.mx/cnbv) Y LA BMV (www.bmv.com.mx), EN EL ENTENDIDO QUE, DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO), NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO.

FIBRA INN TOMÓ LA DECISIÓN DE PONER LA TRANSACCIÓN A CONSIDERACIÓN DE SU ASAMBLEA DE TENEDORES EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN SU INFORMACIÓN FINANCIERA Y LA INFORMACIÓN RELEVANTE QUE LOS VENDEDORES Y/O APORTANTES HAN PROPORCIONADO A FIBRA INN.

EN CONSECUENCIA, NI FIBRA INN, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR TIENEN, NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LOS VENDEDORES Y/O APORTANTES.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA INN QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE ELABORADA CONSIDERANDO QUE LA TRANSACCIÓN SE LLEVARÁ A CABO EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. IGUALMENTE, DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA INN ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO REAL DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES QUE ESTÁN FUERA DEL CONTROL DE FIBRA INN O DEL ADMINISTRADOR. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE FIBRA INN COMO RESULTADO DE LA TRANSACCIÓN.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE,

EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

A solicitud de cualquier Tenedor, Fibra Inn proporcionará copia de este documento mediante escrito dirigido a la atención de Sergio Isaac Martínez Richo, responsable del área de relaciones con inversionistas de Fibra Inn, con domicilio en Av. Fundadores 1000, Piso 7, Valle del Mirador, Monterrey, Nuevo León, 64750, con número de teléfono +52-81-5000-0200 o al correo ir@fibrainn.mx.

Ciudad de México, a 17 de septiembre de 2026

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Inn. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

La información relacionada con este Folleto Informativo se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas e información proporcionada por los Vendedores y/o Aportantes, por lo que Fibra Inn no asume ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información. Este documento no constituye una oferta, en todo o en parte.

Este documento puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a Fibra Inn y la Transacción que reflejan las opiniones actuales de Fibra Inn y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como “creer”, “anticipar”, “considerar”, “esperar”, “prevé”, o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este documento respecto de la Transacción. En ningún caso, ni Fibra Inn ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en este documento.

Este documento no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni este documento, ni nada contenido en el mismo constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno para las partes de la Transacción.

[sección de página intencionalmente en blanco]

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	15
a) Breve Descripción del Fideicomiso Fibra Inn	15
b) Breve Descripción de los Vendedores y/o Aportantes	16
c) Aspectos Relevantes de la Transacción	16
2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN	19
a) Descripción Detallada de la Transacción	19
b) Objetivo de la Transacción	22
c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción	23
d) Fecha de Aprobación de la Transacción	24
e) Información Adicional respecto de la Transacción.	24
f) Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes de la Transacción y aquellos que se entreguen a los inversionistas como consecuencia de la Transacción.	28
g) Tratamiento Contable de la Transacción	28
h) Consecuencias Fiscales de la Transacción	29
3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN	30
a) Información del Fideicomiso Fibra Inn	30
b) Información de los Vendedores y/o Aportantes	33
4. FACTORES DE RIESGO	35
5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	46
6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA INN	51
7. CONTRATOS RELEVANTES	60
8. PERSONAS RESPONSABLES	64
a) Administrador	64
b) Fiduciario	65
c) Representante Común	66
9. ANEXOS	67

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Informativo y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado o en su defecto en el Fideicomiso Fibra Inn y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

<u>Términos</u>	<u>Significados</u>
Activos	Significa los Bienes Inmuebles y/o Derechos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Acuerdo Vinculante	Significa el acuerdo vinculante de fecha 6 de agosto de 2026, celebrado entre los Vendedores y/o Aportantes y el Administrador, con el objeto de establecer los términos y condiciones de la adquisición del Hotel.
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos.
AFFO	Significa el flujo de efectivo operativo ajustado (<i>Adjusted Funds From Operations</i>), y es el resultado de sumar la depreciación, restar la reserva de CAPEX (<i>Capital Expenditures</i>) y según sea el caso, sumar y restar los ajustes no operativos a la utilidad neta integral consolidada.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que, con carácter de arrendatario, sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa una asamblea de Tenedores, celebrada en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (" <u>Deloitte</u> ").
Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento y/u hospedaje que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FINN 13" emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y la demás Legislación Aplicable.

Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
CNA	Significa la Comisión Nacional Antimonopolio y cualquier otra comisión, dependencia, secretaría o cualquiera otra entidad de la administración pública federal que asuma sus facultades o cualquier otra autoridad que la sustituya.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Contratos de Arrendamiento	Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de cualquier Bien Inmueble.
Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación	Significa el contrato de compraventa y/o convenio de aportación de activos, por medio del cual se formalice la adquisición y/o aportación del Hotel.
Crédito BBVA	Significa cierto crédito simple con garantía hipotecaria de fecha 5 de julio de 2022, celebrado por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso F/737 y BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México relacionado con el Hotel.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
Deuda Neta	Deuda bancaria y bursátil total menos efectivo y equivalentes de efectivo.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
EBITDA	Significa la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, calculada con base en la información financiera aplicable de Fibra Inn, del Hotel o de los Bienes Inmuebles, según corresponda.

EBITDA Ajustado	Significa NOI menos gastos de administración corporativa, sin considerar honorarios de administración pagaderos a operadores hoteleros bajo contratos de operación específicos, cuando así corresponda.
FFO	Significa el flujo de efectivo operativo (<i>Funds From Operations</i>), y es el resultado de sumar el EBITDA Ajustado, más ingresos por intereses, menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
Fibras o FIBRAs	Significa los fideicomisos de administración denominados “ <i>fideicomisos de inversión en bienes raíces</i> ” sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
Fideicomiso, Fideicomiso Fibra Inn, Emisor o Fibra Inn	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número DB/1616 celebrado el 23 de octubre de 2012, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su calidad de fideicomitente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, y Masari Casa de Bolsa, S.A., en su calidad de representante común de los Tenedores de CBFIs.
Fideicomiso F/737	Significa el fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número F/737 cuyo fiduciario es Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, el cual es el actual propietario del Hotel.
Fideicomitente	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Hotel	Significa el Bien Inmueble de uso hotelero ubicado en Avenida Paseo de los Pescadores S/N, La Playita San José del Cabo, Baja California Sur 23400 denominado “ <i>Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort</i> ”.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los

	terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
ISAI	Significa el impuesto sobre adquisición de inmuebles o su equivalente en la jurisdicción materia de la Transacción.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier autoridad gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
NOI	Significa ingreso operativo neto (<i>Net Operating Income</i>) el cual se calcula conforme a lo siguiente: Ingresos totales menos gastos de operación directamente atribuibles a los Bienes Inmuebles (o, en el caso del Hotel, menos los costos de habitaciones, alimentos y bebidas, otros costos operativos de hotelería, publicidad y promoción, energéticos, mantenimiento preventivo, prediales y seguros), sin considerar honorarios ni gastos de administración.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso Fibra Inn.

Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Significa las personas relacionadas en términos y de conformidad con el significado atribuido a dicho término en la LMV.
Pesos o \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Representante Común	Significa Masari Casa de Bolsa, S.A., quién es el representante común de los Tenedores, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Servicios Completos	Significa aquellos Bienes Inmuebles de uso hotelero que proporcionan los Servicios Selectos más los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
Servicios de Estancia Prolongada	Significa aquellos Bienes Inmuebles de uso hotelero que proporcionan los mismos servicios de los Bienes Inmuebles de uso hotelero de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.
Servicios Limitados	Significa aquellos Bienes Inmuebles de uso hotelero que proporcionan los mismos servicios de los Bienes Inmuebles de uso hotelero en categoría de Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En los Estados Unidos de América, este segmento es conocido como " <i>budget</i> ".
Servicios Selectos	Significa aquellos Bienes Inmuebles de uso hotelero que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Transacción	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección "2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN - a) Descripción Detallada de la Transacción" del presente Folleto.

Vendedor y/o Aportante Significa la Persona o Personas que, de manera directa o indirecta, celebren un Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación por medio del cual Fibra Inn adquiera el Hotel.

[sección de página intencionalmente en blanco]

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a Fibra Inn y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este Folleto Informativo, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente documento. Las referencias que se hacen en este documento a “Fideicomiso Fibra Inn”, “Fibra Inn”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al fideicomiso irrevocable identificado con el número DB/1616, junto con el Administrador.

a) Breve Descripción del Fideicomiso Fibra Inn

Constitución y Estructura

Fibra Inn es un fideicomiso constituido conforme a las leyes de México, administrado internamente, que se dedica a adquirir, desarrollar y rentar Bienes Inmuebles de uso hotelero en México, bajo marcas internacionales. Su visión es ser el administrador de capital más rentable en la inversión y administración de Bienes Inmuebles de uso hotelero en México, con una misión enfocada en invertir de manera eficiente y gestionar recursos financieros para maximizar el rendimiento de los Activos.

El objetivo primordial de negocio de Fibra Inn es incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones de Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso, de las adquisiciones potenciales futuras y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los Tenedores de CBFIs, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinadas por el Comité Técnico y la apreciación del valor de los CBFIs en el mercado.

La estrategia de negocio de Fibra Inn incluye:

- Especialización en Bienes Inmuebles de uso hotelero de negocio con oportunidades de expansión hacia Bienes Inmuebles de uso hotelero de lujo en destinos de playa y ciudades con demanda profunda.
- Diversificación del Patrimonio del Fideicomiso en segmentos de Servicios Limitados, Selectos, Servicios Completos y Servicios de Estancia Prolongada, enfocándose en Bienes Inmuebles de uso hotelero estratégicamente ubicadas cerca de parques industriales, aeropuertos y centros de negocios.
- Salida gradual del segmento de Bienes Inmuebles de uso hotelero de Servicio Limitado para centrarse en segmentos de mayor rentabilidad.
- Incursión en el segmento de *resort* de playa de Bienes Inmuebles de uso hotelero con el fin de diversificar el portafolio hotelero actual. Este sector es atractivo debido a la compensación de la estacionalidad frente a los Bienes Inmuebles de uso hotelero de

negocio, las tarifas dolarizadas, la creciente ocupación de huéspedes internacionales y la alta rentabilidad por competir en mercados internacionales.

Las oficinas de Fibra Inn se encuentran ubicadas en Avenida Fundadores 1000, Piso 7, Colonia Valle del Mirador, Monterrey, Nuevo León, 64750.

b) Breve Descripción de los Vendedores y/o Aportantes

El actual propietario del Hotel es el Fideicomiso F/737, mismo que se encuentra integrado por 12 fideicomitentes y fideicomisarios; a saber: Guillermo Dionisio Salas Vargas, Fernando José Salas Vargas, María Josefina Ventura Capila, Juan Ignacio Gallardo Thurlow, Juan Sánchez Navarro Redo, María Teresa Guadalupe Redo Rodríguez Familiar, John Anthony Vaughan Hoefffer, Federico José Vaughan Redo, Eduardo Sánchez Navarro Redo, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/2460133 (cuyos fideicomitentes y fideicomisarios son las personas físicas Laura Renee Diez Barroso Azcárraga y José Carlos Laviada Ocejo), Administración Hotelera AM-EK, S.A. de C.V. y Four Towers Enterprises MX, S. de R.L. de C.V., quienes en conjunto representan el 100% de la participación de dicho fideicomiso.

c) Aspectos Relevantes de la Transacción

La Transacción que se someterá a aprobación de los Tenedores, consiste en una operación por medio de la cual Fibra Inn adquiera el Bien Inmueble de uso hotelero ubicado en Avenida Paseo de los Pescadores s/n, San José del Cabo, Baja California Sur, C.P. 23400 denominado “*Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort*”, con una Contraprestación de US \$200 millones pagadera con los CBFIs que resulten de restar el valor del Crédito BBVA a dicha Contraprestación.

Al respecto, como parte de la Transacción, se contempla la asunción por parte de Fibra Inn del Crédito BBVA, un crédito simple asociado al Hotel, celebrado entre el vehículo propietario del Hotel, el Fideicomiso F/737, y BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Para más información acerca del Crédito BBVA, favor de referirse al apartado “*V. Información Adicional respecto de la Transacción*” de la sección “*2. Información Detallada sobre la Transacción*”.

Para efecto de determinar la Contraprestación en Pesos, se pretende utilizar el promedio de tipo de cambio peso-dólar publicado por el Banco de México durante los 20 (veinte) días hábiles previos a la fecha de firma del Contrato de Compra y/o Convenio de Aportación.

La valuación económica de la Transacción fue determinada por las partes con base en un proceso de negociación que consideró, entre otros elementos: (i) el desempeño operativo histórico y proyectado del Hotel, incluyendo un EBITDA generado durante el ejercicio 2025 de aproximadamente US \$20 millones; (ii) el posicionamiento del Hotel dentro del segmento de resorts de lujo todo incluido en México, operando bajo la marca *Secrets* desde 2013, con

500 habitaciones, 8 restaurantes y 4 bares, ubicado dentro del desarrollo turístico Puerto Los Cabos, en San José del Cabo, Baja California Sur; y (iii) las condiciones prevalecientes en el mercado de transacciones comparables de activos hoteleros de playa en México y Estados Unidos.

La Contraprestación implica una tasa de capitalización (*cap-rate*) de 10.0%, calculada sobre el EBITDA generado por el Hotel durante el ejercicio 2025. De acuerdo con el análisis y los estudios de mercado realizados, un *cap-rate* de 10.0% sobre un *resort* de playa en Los Cabos se ubica por encima de los niveles de mercado observados para activos “*prime*” comparables, lo cual refuerza la atractividad del precio pactado desde la perspectiva de Fibra Inn como potencial adquirente.

Para más información acerca de la Transacción, favor de referirse a la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” del presente Folleto.

Derivado de que el Hotel es propiedad de una Persona considerada Persona Relacionada de Fibra Inn en términos de la Legislación Aplicable, a efecto de confirmar la razonabilidad del valor del Hotel, desde un punto de vista financiero, Fibra Inn contrató a Banorte para la emisión de la Opinión de Valor Razonable.

Como resultado de la Opinión de Valor Razonable, Banorte determinó, al 11 de agosto de 2026, un valor empresa ponderado de US \$209.8 millones, mismo que consideró razonable para el Hotel, desde un punto de vista financiero.

Fibra Inn destaca que el precio pactado en la Transacción, equivalente a US \$200 millones comparable, para estos efectos, con el valor empresa o “enterprise value” determinado por Banorte), se ubica por debajo del valor empresa ponderado concluido en la Opinión de Valor Razonable, lo cual respalda la razonabilidad financiera del precio acordado entre las partes, no obstante que el Hotel es propiedad de una Persona Relacionada de Fibra Inn.

En paralelo, y como parte del proceso de análisis de la Transacción, Fibra Inn contrató a HVS, firma independiente especializada en la industria hotelera para la elaboración del Estudio HVS, con fecha de inspección del 15 de junio de 2026 y fecha de reporte del 25 de agosto de 2026.

Como conclusión de valor, el Estudio HVS determinó un valor de mercado del Hotel bajo el escenario “*as is*” (es decir, considerando el desempeño operativo actual del Hotel), de US \$209 millones (equivalente a US \$418 mil por llave), mediante la metodología de flujos de efectivo descontados. Adicionalmente, bajo un escenario de flujos estabilizados (asumiendo la estabilización del desempeño operativo del Hotel a partir del sexto año de proyección), el Estudio HVS concluyó un valor de mercado de US \$240 millones (equivalente a US \$480 mil por llave).

Para más información acerca de la Opinión de Valor Razonable y el Estudio HVS, favor de referirse al subapartado “(ii) Dictámenes Valuatorios” del apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” del presente Folleto.

En virtud de la Transacción descrita con anterioridad, se celebrarán, entre otros, los siguientes actos jurídicos:

- (i) El Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación;
- (ii) El o los contratos de cesión y/o asunción de derechos y obligaciones por medio del cual Fibra Inn asuma el Crédito BBVA, y
- (iii) Cualesquier otros contratos, acuerdos y convenios que sean conexos o accesorios a fin de llevar a cabo y completar la Transacción.

Para más información respecto a los contratos descritos anteriormente, favor de referirse a la sección “7. Contratos Relevantes” y el apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” del presente Folleto.

Los activos y actos necesarios para perfeccionar la Transacción podrían variar y dependerán en gran medida, de las negociaciones, las distintas situaciones y circunstancias, las autorizaciones y otros actos de diversa naturaleza. Por lo anterior, Fibra Inn solicitará a los Tenedores una autorización amplia para que su Administrador y/o su Comité Técnico y/o los apoderados o delegados especiales autorizados al efecto cuenten con facultades amplias y suficientes para implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que resulten necesarias y/o convenientes para perfeccionar la Transacción.

- **Información financiera proforma**

El Auditor Externo llevó a cabo un trabajo de aseguramiento sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, sobre el cual se emitió un informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma de fecha 10 de septiembre de 2026, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “*Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para información detallada respecto a la información financiera que se describe en el presente Folleto Informativo, ver sección “5. Información Financiera Seleccionada”, del presente Folleto Informativo.

[sección de página en blanco intencionalmente]

2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

a) Descripción Detallada de la Transacción

La Transacción:

La Transacción que se someterá a aprobación de los Tenedores, consiste en una operación por medio de la cual Fibra Inn adquiera el Hotel, con una Contraprestación de US \$200 millones pagadera con los CBFIs que resulten de restar el valor del Crédito BBVA a dicha Contraprestación.

El Hotel cuenta con, entre otras características:

- Plan de alojamiento *all inclusive*
- Categoría AAA Cuatro Diamantes
- 500 llaves
- 8 restaurantes
- Spa
- Espacio flexible para eventos que ofrece un entorno para conferencias, reuniones y celebraciones

Al respecto, como parte de la Transacción, se contempla la asunción por parte de Fibra Inn del Crédito BBVA, un crédito simple asociado al Hotel, celebrado entre el vehículo propietario del Hotel, el Fideicomiso F/737, y BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Para más información acerca del Crédito BBVA, favor de referirse al apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la presente sección.

Asimismo, la Transacción incluirá: (i) todos los activos relacionados con la operación del Hotel, incluyendo bienes intangibles, instalaciones, garantías, mobiliario, accesorios, equipamiento (*FF&E*, por sus siglas en inglés), suministros consumibles (*OS&E*, por sus siglas en inglés) e inventarios, en el estado en que se encuentran (*as is, where is, with all faults*); (ii) la asunción de ciertos contratos operativos que Fibra Inn considere convenientes, correspondiendo a los Vendedores y/o Aportantes, la terminación y liquidación de los contratos no asumidos por Fibra Inn; (iii) la transferencia o subrogación de los permisos, licencias y derechos gubernamentales transferibles necesarios para la operación del Hotel, así como la cooperación de los Vendedores y/o Aportantes para la obtención de aquellos permisos o licencias esenciales que, en su caso, no se encuentren vigentes, siendo todos los costos y gastos relacionados con la obtención de los permisos y licencias a cargo y responsabilidad de Fibra Inn y (iv) los accesos operativos necesarios al Hotel y al campo de golf.

Para efecto de determinar la Contraprestación en Pesos, se pretende utilizar el promedio de tipo de cambio peso-dólar publicado por el Banco de México durante los 20 (veinte) días

hábilés previos a la fecha de firma del Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación.

La valuación económica de la Transacción fue determinada por las partes con base en un proceso de negociación que consideró, entre otros elementos: (i) el desempeño operativo histórico y proyectado del Hotel, incluyendo un EBITDA generado durante el ejercicio 2025 de aproximadamente US \$20 millones (ii) el posicionamiento del Hotel dentro del segmento de resorts de lujo todo incluido en México, operando bajo la marca *Secrets* desde 2013, con 500 habitaciones, 8 restaurantes y 4 bares, ubicado dentro del desarrollo turístico Puerto Los Cabos, en San José del Cabo, Baja California Sur; y (iii) las condiciones prevalecientes en el mercado de transacciones comparables de activos hoteleros de playa en México y Estados Unidos.

La Contraprestación implica una tasa de capitalización (*cap-rate*) de 10.0%, calculada sobre el EBITDA generado por el Hotel durante el ejercicio 2025. De acuerdo con el análisis y los estudios de mercado realizados, un *cap-rate* de 10.0% sobre un resort de playa en Los Cabos se ubica por encima de los niveles de mercado observados para activos “*prime*” comparables, lo cual refuerza la atraktividad del precio pactado desde la perspectiva de Fibra Inn como potencial adquirente.

Derivado de que el Hotel es propiedad de una Persona considerada Persona Relacionada de Fibra Inn en términos de la Legislación Aplicable, a efecto de confirmar la razonabilidad del valor del Hotel, desde un punto de vista financiero, Fibra Inn contrató a Banorte para la emisión de una Opinión de Valor Razonable.

Como resultado de la Opinión de Valor Razonable, Banorte determinó, al 11 de agosto de 2026, un valor empresa ponderado de US \$209.8 millones mismo que consideró razonable para el Hotel, desde un punto de vista financiero.

Fibra Inn destaca que el precio pactado en la Transacción, equivalente a US \$200 millones (comparable, para estos efectos, con el valor empresa o “*enterprise value*” determinado por Banorte), se ubica por debajo del valor empresa ponderado concluido en la Opinión de Valor Razonable, lo cual respalda la razonabilidad financiera del precio acordado entre las partes, no obstante que el Hotel es propiedad de una Persona Relacionada de Fibra Inn.

En paralelo, y como parte del proceso de análisis de la Transacción, Fibra Inn contrató a HVS, firma independiente especializada en la industria hotelera para la elaboración del Estudio HVS, con fecha de inspección del 15 de junio de 2026 y fecha de reporte del 25 de agosto de 2026.

Como conclusión de valor, el Estudio HVS determinó un valor de mercado del Hotel bajo el escenario “*as is*” (es decir, considerando el desempeño operativo actual del Hotel), de US \$209 millones (equivalente a US \$418 mil por llave), mediante la metodología de flujos de efectivo descontados. Adicionalmente, bajo un escenario de flujos estabilizados (asumiendo la estabilización del desempeño operativo del Hotel a partir del sexto año de proyección), el Estudio HVS concluyó un valor de mercado de US \$240 millones (equivalente a US \$480 mil por llave).

Para más información acerca de la Opinión de Valor Razonable y el Estudio HVS, favor de referirse al subapartado “(ii) *Dictámenes Valuatorios*” del apartado “V. *Información Adicional respecto de la Transacción*” de la presente sección.

En virtud de la Transacción descrita con anterioridad, se celebrarán, entre otros, los siguientes actos jurídicos:

- (i) El Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación;
- (ii) El o los contratos de cesión y/o asunción de derechos y obligaciones por medio del cual Fibra Inn asuma el Crédito BBVA, y
- (iii) Cualesquier otros contratos, acuerdos y convenios que sean conexos o accesorios a fin de llevar a cabo y completar la Transacción.

Para más información respecto a los contratos descritos anteriormente, favor de referirse a la sección “7. *Contratos Relevantes*” y el apartado “V. *Información Adicional respecto de la Transacción*” de la sección “2. *Información Detallada sobre la Transacción*” del presente Folleto.

Asamblea de Tenedores

Con fecha 15 de septiembre de 2026, Fibra Inn publicó una convocatoria para celebrar una Asamblea de Tenedores a ser celebrada el 26 de octubre de 2026, para someter a consideración de los Tenedores la aprobación de la Transacción descrita en el presente Folleto Informativo, en términos de lo establecido en la LMV y la Circular Única de Emisoras, y los términos y condiciones de la misma.

En dicha Asamblea de Tenedores se pondrá a consideración, de manera enunciativa mas no limitativa la aprobación de: (i) la Transacción; (ii) la facultación a los delegados especiales de la Asamblea de Tenedores para negociar, celebrar, terminar, modificar y/o ratificar cualesquiera convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para el perfeccionamiento de la Transacción y (iii) el pago parcial o total de la Contraprestación, la entrega de CBFIs.

Los activos y los actos necesarios para perfeccionar la Transacción podrían variar y dependerán en gran medida, de las negociaciones, las distintas situaciones y circunstancias, las autorizaciones y otros actos de diversa naturaleza. Por lo anterior, se propondrá a la Asamblea de Tenedores emitir una autorización amplia para que su Administrador y/o su Comité Técnico y/o los apoderados o delegados especiales autorizados al efecto cuenten con facultades amplias y suficientes para implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que resulten necesarias y/o convenientes para perfeccionar la Transacción.

La Transacción podrá ejecutarse en uno o varios actos sucesivos, por cualquier medio permitido por la Legislación Aplicable.

Aprobaciones de los Vendedores y/o Aportantes

Para concretar la compraventa y/o aportación del Hotel, los órganos corporativos de cada uno de los Vendedores y/o Aportantes deberán aprobar, instruir y ejecutar los actos necesarios. Se estima que dichas aprobaciones podrían obtenerse a más tardar en diciembre del 2026; sin embargo, no es posible que Fibra Inn asegure que se logren en ese periodo ni que, en definitiva, se obtengan todas las autorizaciones requeridas.

Autorización por parte de la CNA

En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Transacción mencionada en este Folleto Informativo, la consumación de la Transacción estará sujeta a la obtención de la autorización correspondiente de la CNA.

b) Objetivo de la Transacción

El objetivo principal de la Transacción consiste en llevar a cabo la adquisición del Hotel con el propósito de que Fibra Inn incorpore a su portafolio un Activo hotelero estabilizado, de categoría superior y con flujos operativos estabilizados y predecibles, dando escala al vehículo actual y diversificando su portafolio en cuanto a tipo de Activos hoteleros (incorporando un Activo de una categoría superior y un nuevo segmento), región geográfica y moneda de denominación de sus ingresos, fortaleciendo con ello su capacidad de generación de valor para sus Tenedores en el mediano y largo plazo.

Consideramos que la Transacción se sustenta en los siguientes fundamentos de inversión:

(i) Creación de valor inmediata. La Transacción resulta acretiva en AFFO por CBFI a lo largo de todo el horizonte de proyección, con un incremento estimado de doble dígito respecto del escenario base sin la Transacción.

(ii) Valuación atractiva. El Hotel se incorpora a un *cap-rate* de 10.0% sobre las cifras de este al 31 de diciembre de 2025, nivel que se ubica entre 15% y 25% por debajo del valor de mercado implícito para activos comparables, y que resultaría difícil de replicar a través de una adquisición directa en el mercado.

(iii) Deuda acretiva. El Hotel se encuentra gravado en virtud del Crédito BBVA, que consiste en un financiamiento vigente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, dispuesto originalmente el 14 de julio de 2022 por un monto de US \$75 millones, a una tasa fija anualizada de 5.53%. Dicho financiamiento ha venido amortizándose conforme a su calendario de pagos, alcanzando un saldo insoluto de aproximadamente US \$60.1 millones al 31 de diciembre de 2025, y de aproximadamente US \$57.5 millones al cierre del segundo trimestre de 2026. Al estar denominado en Dólares y contar con una tasa fija, dicho financiamiento presenta un calce natural frente a los ingresos del Hotel, también denominados mayoritariamente en Dólares, lo cual contribuiría a reducir el costo promedio ponderado de la deuda consolidada de Fibra Inn.

(iv) Diversificación de segmento y moneda. La incorporación del Hotel permite a Fibra Inn diversificar su exposición dentro del segmento hotelero de *resort* en playa, incursionando

en el segmento de resorts de categoría superior, además de fortalecer el balance de ingresos denominados en Pesos y en Dólares dentro de su portafolio consolidado.

(v) Incentivos alineados. Como parte de la contraprestación de la Transacción, el vendedor recibirá CBFIs considerando que la aportación se llevará a cabo a un precio de \$5.40 M.N. por cada CBFI, precio acordado entre las partes, permaneciendo los Vendedores y/o Aportantes invertidos en Fibra Inn bajo los mismos términos y condiciones que el resto de los Tenedores, lo cual alinea sus incentivos con la generación de valor de largo plazo de Fibra Inn.

(vi) Escala. La incorporación del Hotel incrementaría la capitalización de mercado de Fibra Inn en aproximadamente 60.0%, derivado principalmente de la entrega y puesta en circulación de CBFIs actualmente en tesorería como contraprestación de la Transacción. Como resultado de lo anterior, se fortalecería la plataforma de Fibra Inn de cara a su crecimiento futuro, ampliando su base de activos y su relevancia dentro del mercado de FIBRAS hoteleras en México, lo cual podría traducirse en una mayor bursatilidad de los CBFIs en el mercado secundario, un acceso más amplio a inversionistas institucionales y, potencialmente, en mejores condiciones de financiamiento para la ejecución de futuras oportunidades de crecimiento.

En conjunto, estos factores posicionarían a Fibra Inn como un vehículo de mayor escala y diversificación, con un portafolio hotelero fortalecido en términos de categoría de Activos, segmento de mercado, exposición geográfica y moneda, y con capacidad reforzada para continuar generando valor sostenible para sus Tenedores.

c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción

(i) Fuentes de Financiamiento

Dado que para el pago de la Contraprestación se prevé la entrega de CBFIs y la asunción del Crédito BBVA, a esta fecha no se tiene previsto llevar a cabo la contratación de algún financiamiento para tal efecto.

Asimismo, Fibra Inn contempla llevar a cabo el pago del IVA por un monto aproximado de \$435 millones M.N. con recursos propios, mismos que estima recuperar en un plazo de aproximadamente 12 meses; así como el pago del ISAI por un monto aproximado de \$100 millones M.N. Fibra Inn no descarta la búsqueda de un préstamo bancario a corto plazo para financiar parcialmente el pago del IVA.

(ii) Gastos derivados de la Transacción:

Los gastos relacionados con la Transacción, tales como asesoría financiera, contable, legal, entre otros, serán pagados con recursos propios de Fibra Inn.

d) Fecha de Aprobación de la Transacción

Con fecha 15 de septiembre de 2026, Fibra Inn publicó una convocatoria para celebrar una Asamblea de Tenedores a ser celebrada el 26 de octubre de 2026, para someter a consideración de los Tenedores la aprobación de la Transacción descrita en el presente Folleto Informativo, en términos de lo establecido en la LMV y la Circular Única de Emisoras, y los términos y condiciones de la misma.

Se espera que la Asamblea de Tenedores a ser celebrada el 26 de octubre de 2026 resuelva sobre, entre otras, la autorización para llevar a cabo la Transacción.

Aprobaciones de los Vendedores y/o Aportantes

Para concretar la compraventa y/o aportación del Hotel, los órganos corporativos de cada uno de los Vendedores y/o Aportantes deberán aprobar, instruir y ejecutar los actos necesarios. Se estima que dichas aprobaciones podrían obtenerse a más tardar en diciembre del 2026; sin embargo, no es posible que Fibra Inn asegure que se logren en ese periodo ni que, en definitiva, se obtengan todas las autorizaciones requeridas.

e) Información Adicional respecto de la Transacción.

(i) Gravámenes del Hotel objeto de la Transacción.

A la fecha del presente Folleto Informativo, el Hotel se encuentra afecto en garantía hipotecaria en favor de BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, en su carácter de acreditante, con motivo del Crédito BBVA. Una vez celebrado el o los contratos de asunción de derechos y obligaciones del Crédito BBVA, dicha hipoteca se modificará a efecto de hacer constar a Fibra Inn como nueva entidad acreditada de dicho Crédito BBVA y propietario del Hotel.

Conforme a lo pactado, el Hotel será transferido a Fibra Inn libre de todo tipo de cargas y demás gravámenes, con excepción de: (i) la hipoteca antes mencionada; y (ii) aquellos gravámenes que, en su caso, sean expresamente convenidos por las partes como gravámenes permitidos en el Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación, en términos razonablemente habituales para operaciones comparables (los "Gravámenes Permitidos").

Deuda Relacionada con el Hotel

Como parte de la Transacción, se contempla la asunción del Crédito BBVA, el cual está denominado en Dólares, cuenta con garantía hipotecaria sobre el Hotel y tiene vencimiento al 30 de junio de 2032. El financiamiento devenga intereses a una tasa anual fija de 5.53%, equivalente a una SOFR fija de 2.93% más un margen de 2.60%.

Al 30 de junio de 2026, el saldo insoluto de dicho crédito ascendía a US \$57.5 millones, equivalente aproximadamente a \$1,004.8 millones M.N., mientras que al 31 de diciembre de

2025 el saldo insoluto era de US \$60.1 millones, equivalente aproximadamente a \$1,079.7 millones M.N.

El Crédito BBVA contempla amortizaciones mensuales sobre el capital dispuesto hasta su vencimiento en 2032 y se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones financieras y operativas habituales para este tipo de financiamientos, incluyendo el mantenimiento de indicadores mínimos de cobertura del servicio de la deuda, límites de apalancamiento, constitución de reservas de servicio de deuda y restricciones relacionadas con la contratación de endeudamiento adicional, otorgamiento de garantías y realización de distribuciones bajo determinadas circunstancias.

(ii) Dictámenes Valuatorios.

Opinión de Valor Razonable

Derivado de que el Hotel actualmente es propiedad de una Persona considerada Persona Relacionada de Fibra Inn en términos de la Legislación Aplicable, a efecto de confirmar la razonabilidad del valor del Hotel, desde un punto de vista financiero, Fibra Inn contrató a Banorte para la emisión de la Opinión de Valor Razonable.

Para la elaboración de dicha opinión, Banorte utilizó una combinación de metodologías de valuación generalmente aceptadas, ponderadas de la siguiente forma: (i) flujos de efectivo descontados (*DCF*, por sus siglas en inglés) –considerando una tasa de descuento en Dólares del 8.4%–, con una ponderación del 60% y un rango de múltiplos EBITDA implícitos de entre 10.2x y 12.8x; (ii) múltiplos de empresas comparables valor empresa/EBITDA 2027E, considerando la ponderación por *clusters* de activos comparables, con una ponderación del 20% y un rango de múltiplos de entre 10.2x y 10.9x; (iii) múltiplos de empresas comparables valor empresa/EBITDA 2027E, considerando la mediana de la muestra, con una ponderación del 10% y un rango de múltiplos de entre 10.8x y 12.7x; y (iv) transacciones precedentes comparables, con base en el múltiplo de valor empresa entre número de llaves, con una ponderación del 10% y un rango de múltiplos implícitos de entre 8.6x y 11.7x.

Como resultado de la aplicación de dichas metodologías, Banorte determinó, al 11 de agosto de 2026, un valor empresa ponderado de US \$209.8 millones, mismo que consideró razonable para el Hotel, desde un punto de vista financiero.

Fibra Inn destaca que el precio pactado en la Transacción, equivalente a US \$200,000,000.00 (comparable, para estos efectos, con el valor empresa o “enterprise value”) determinado por Banorte), se ubica por debajo del valor empresa ponderado concluido en la Opinión de Valor Razonable de US \$209.8 millones, lo cual respalda la razonabilidad financiera del precio acordado entre las partes, no obstante que el Hotel es propiedad de una Persona Relacionada de Fibra Inn.

Conclusión de valor

Sobre la base de, y sujeto a, lo antes mencionado, al 11 de agosto de 2026, somos de la opinión que un **equity value** de US \$172,757 para el Activo Hotelero, es razonable desde un punto de vista financiero

				Ponderación asignada	Rango de múltiplos EBITDA
DCF	191,623	212,847	241,864	60%	10.2x – 12.8x
EV / EBITDA 2027E					
Ponderación clusters	192,574	199,097	205,489	20%	10.2x – 10.9x
EV / EBITDA 2027E					
Mediana muestra	203,105	213,496	239,860	10%	10.8x – 12.7x
Transacciones precedentes					
EV/Llave	162,420	209,391	220,665	10%	8.6x – 11.7x
Enterprise value (ajustado por ponderación)	209,816				
(+) Caja excedente	12,126				
(-) Deuda	(49,185)				
Equity value	172,757				
		Conclusión de valor			

Punto medio del rango

Estudio HVS

En paralelo, y como parte del proceso de análisis de la Transacción, Fibra Inn contrató a HVS, firma independiente especializada en la industria hotelera para la elaboración del Estudio HVS, con fecha de inspección del 15 de junio de 2026 y fecha de reporte del 25 de agosto de 2026.

De acuerdo con el Estudio HVS, durante 2025 el Hotel registró una ocupación de 71.0% y una tarifa promedio diaria de US \$416.77, resultando en un RevPAR de US \$295.89, cifras que representan una penetración de ocupación del 106.6% y una penetración de RevPAR de 86.2% respecto de su conjunto competitivo primario. El mercado competitivo primario en su conjunto (integrado, entre otros, por Le Blanc Spa Resort Los Cabos, Paradisus Los Cabos, Breathless Cabo San Lucas Resort & Spa y Marquis Los Cabos) registró una ocupación de 68.1% y un RevPAR de US \$372.21 durante 2025, mientras que el mercado en su conjunto (incluyendo competidores secundarios como Hard Rock Hotel Los Cabos, Hyatt Ziva Los Cabos, Grand Fiesta Americana Los Cabos, Dreams Los Cabos Suites Golf Resort & Spa y Hacienda del Mar Los Cabos) registró una ocupación de 66.6% y un RevPAR de US \$343.45. Dicho análisis muestra que la plaza de Los Cabos ha mantenido un comportamiento estable, con una demanda que se ha mostrado creciente año con año a pesar de la competencia actual, proyectando tasas de crecimiento anual compuesto de la demanda de mercado de entre 1.5% y 4.0% para el periodo 2027-2031, de acuerdo con el propio Estudio HVS.

El mercado hotelero de Los Cabos se caracteriza, adicionalmente, por contar con altas barreras de entrada para el desarrollo de nueva oferta competitiva, entre las que destacan las siguientes: (i) la limitada disponibilidad de terrenos frente a playa, cuyo aprovechamiento para fines turísticos (incluyendo instalaciones como albercas, clubes de playa y demás obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre) requiere la obtención de un título de concesión otorgado por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, cuyo trámite y cumplimiento de condicionantes representa un proceso complejo y prolongado; y (ii) las restricciones en la disponibilidad de agua en Baja California Sur,

entidad con la menor disponibilidad de agua potable *per cápita* del país, en la cual la Comisión Nacional del Agua ha limitado la perforación de nuevos pozos en los municipios turísticos, incluyendo Los Cabos, obligando a los nuevos desarrollos a recurrir a fuentes alternativas de abastecimiento, como plantas desaladoras, cuya implementación conlleva inversiones significativas de capital. Conforme al Estudio HVS, la nueva oferta competitiva identificada actualmente en desarrollo en la plaza se limita a dos proyectos (con apertura estimada en 2027 y 2030, respectivamente, uno de ellos aún en etapa de planeación final), lo cual es consistente con las barreras de entrada antes descritas.

Como conclusión de valor, el Estudio HVS determinó un valor de mercado del Hotel bajo el escenario “*as is*” (es decir, considerando el desempeño operativo actual del Hotel), de US \$209 millones (equivalente a US \$418 mil por llave), mediante la metodología de flujos de efectivo descontados. Adicionalmente, bajo un escenario de flujos estabilizados (asumiendo la estabilización del desempeño operativo del Hotel a partir del sexto año de proyección), el Estudio HVS concluyó un valor de mercado de US \$240 millones (equivalente a US \$480 mil por llave).

(iii) Descripción del Hotel.

Para consultar las características y descripción del Hotel, favor de referirse al apartado “*I. Descripción Detallada de la Transacción*” de presente sección del Folleto.

(iv) Desempeño del Hotel objeto de la Transacción.

Para más información respecto a los ingresos del Hotel y NOI correspondientes a los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 favor de referirse al apartado “*i) Resultados de Operación*” de la sección “*6. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Fibra Inn*”.

(v) Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como en el rendimiento esperado.

Estrategia de Negocio

La estrategia de negocio de Fibra Inn incluye:

- Especialización en Bienes Inmuebles de uso hotelero de negocio con oportunidades de expansión hacia Bienes Inmuebles de uso hotelero de lujo en destinos de playa y ciudades con demanda profunda.
- Diversificación del Patrimonio del Fideicomiso en segmentos de Servicios Limitados, Selectos, Servicios Completos y Servicios de Estancia Prolongada, enfocándose en Bienes Inmuebles de uso hotelero estratégicamente ubicadas cerca de parques industriales, aeropuertos y centros de negocios.

- Salida gradual del segmento de Bienes Inmuebles de uso hotelero de Servicio Limitado para centrarse en segmentos de mayor rentabilidad.
- Incursión en el segmento de *resort* de playa de Bienes Inmuebles de uso hotelero con el fin de diversificar el portafolio hotelero actual. Este sector es atractivo debido a la compensación de la estacionalidad frente a los Bienes Inmuebles de uso hotelero de negocio, las tarifas dolarizadas, la creciente ocupación de huéspedes internacionales y la alta rentabilidad por competir en mercados internacionales.

f) Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes de la Transacción y aquellos que se entreguen a los inversionistas como consecuencia de la Transacción.

Los CBFIs que serán usados para el pago de la Contraprestación otorgan los mismos derechos a los Tenedores que los que actualmente se encuentran en circulación.

Consideramos que, a consecuencia de la Transacción y a la entrega de los CBFIs no habría algún cambio en los derechos de los CBFIs antes y después de la Transacción.

g) Tratamiento Contable de la Transacción

La Transacción, requiere que la administración de Fibra Inn aplique su juicio profesional para determinar si representa una combinación de negocios o una adquisición de activos bajo los requerimientos de IFRS. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Como parte del análisis para determinar si la adquisición del Hotel debe contabilizarse como una combinación de negocios o como una adquisición de activos, la administración contempló la aplicación de la prueba de concentración opcional descrita en la norma IFRS 3, párrafos B7A-B7C. Esta prueba permite a un adquirente realizar una evaluación simplificada antes de llevar a cabo el análisis completo de la definición de “negocio” requerido por IFRS 3.

El enfoque de esta prueba es determinar si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.

Debido a que el valor del Hotel representa sustancialmente todo el valor de los activos netos que serían adquiridos, para efectos de los estados financieros consolidados condensados proforma se contempló que los criterios establecidos por la IFRS 3 relacionados con la prueba de concentración, se cumplieron, por lo que la Transacción se refleja en la información financiera proforma como una adquisición de activos. Por lo tanto, cualquier diferencial entre la contraprestación que sería pagada en la adquisición contra el valor en libros de los activos netos adquiridos, ha sido asignado al valor del Hotel como parte de los ajustes proforma.

h) Consecuencias Fiscales de la Transacción

Este apartado contiene una descripción de ciertos aspectos fiscales bajo las leyes de México que pudieran ser aplicables a los Tenedores derivados de la operación descrita este Folleto Informativo, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para Usted al tomar sus decisiones. Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores y tiene el único objeto de proporcionar información general. Esta descripción está basada en leyes fiscales de México, vigentes a esta fecha. El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, **se recomienda a cada Tenedor consultar a sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales** de su participación. No asumimos responsabilidad alguna por los efectos u obligaciones fiscales que resulten a cargo de los Tenedores.

Fibra Inn prevé que la Transacción y los actos accesorios para consumarla, no generarán consecuencias fiscales adversas a los Tenedores. En ese sentido, el régimen fiscal aplicable tanto a los tenedores de CBFIs como a Fibra Inn se mantendrá en los mismos términos que en la actualidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR vigente y demás disposiciones fiscales aplicables.

[sección de página en blanco intencionalmente]

3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

a) *Información del Fideicomiso Fibra Inn*

(i) Contrato de Fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número DB/1616, celebrado el 23 de octubre de 2012, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su calidad de fideicomitente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, y Masari Casa de Bolsa, S.A., en su calidad de representante común de los Tenedores de CBFIs.

(ii) Fiduciario:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria.

(iii) Fideicomitente y Administrador:

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

(iv) Representante Común:

Masari Casa de Bolsa, S.A.

(v) Fines del Fideicomiso

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

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

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar los recursos en las Cuentas; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico

consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

(vi) Descripción de la evolución que ha tenido la Emisora

Desde su constitución, Fibra Inn ha llevado a cabo un proceso progresivo de institucionalización orientado a fortalecer su gobierno corporativo, eficientar la operación de sus activos y alinear los intereses de la administración con los de los tenedores de CBFIs de la Emisora. Las etapas más relevantes de este proceso han sido las siguientes:

a. Internalización de la administración. El Fideicomiso transitó hacia un esquema de administración interna (*internally managed*), eliminando el pago de honorarios por servicios de *asset management* a un tercero externo y asumiendo la gestión estratégica del portafolio a través de su subsidiaria administradora.

~~e.b.~~ Mejoras en Gobierno Corporativo. Fibra Inn ha avanzado en la incorporación de la mayoría de sus miembros del comité como miembros independientes, en línea con las mejores prácticas de gobierno corporativo aplicables a las FIBRAs bajo la LMV y la Circular Única de Emisoras.

~~e.c.~~ Ventas de Activos no estratégicos y/o no productivos. El Fideicomiso implementó un programa de reciclaje de activos no estratégicos, mediante el cual, a partir de 2019, ha desinvertido 10 propiedades, reinvertiendo el producto de dichas ventas en el fortalecimiento del portafolio remanente.

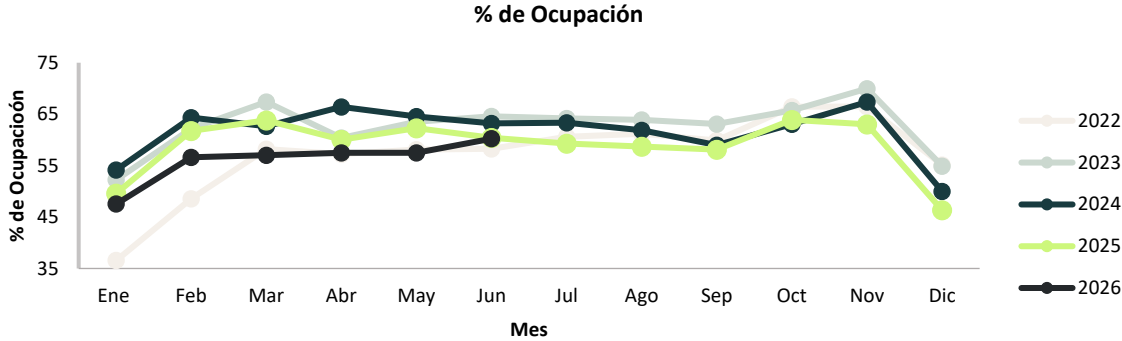
~~f.d.~~ Internalización de la operación hotelera. Este hito ha sido uno de los más recientes y significativo del proceso de institucionalización de la Emisora en donde destacaron los siguientes eventos:

- El 3 de noviembre de 2025, Fibra Inn anunció el inicio del proceso de internalización de la operación de 28 de sus hoteles.
- El 15 de enero de 2026, el Fideicomiso finalizó dicho proceso mediante la adquisición de los contratos de operación correspondientes.
- La contraprestación pactada con el operador anterior fue de \$172.3 millones M.N., monto que representa una reducción aproximada del 60% en términos económicos respecto de los contratos originales y equivale a alrededor de 1.9 años de contraprestación, calculado conforme a prácticas estándar de la industria hotelera a nivel global.
- El Fideicomiso estima un periodo de recuperación de la contraprestación de alrededor de 4 años, con un retorno anual proyectado de entre 20% y 35% bajo un horizonte perpetuo, rendimiento que podría incrementarse conforme se materialicen eficiencias operativas adicionales.

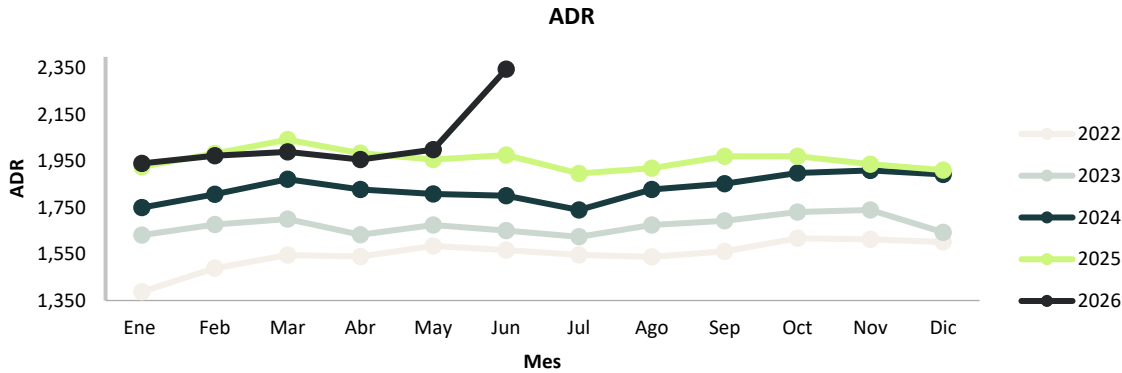
En este sentido, la internalización de la operación no solo optimiza la estructura de costos de la Emisora: refuerza la congruencia entre el interés de la administración y el de los tenedores de CBFIs, y consolida el modelo de propiedad y operación interna como práctica alineada con la de los principales operadores hoteleros institucionales a nivel internacional.

A continuación, se muestra una evolución del desempeño de los indicadores hoteleros y la evolución de los ingresos de Fibra Inn a través de los últimos 5 años:

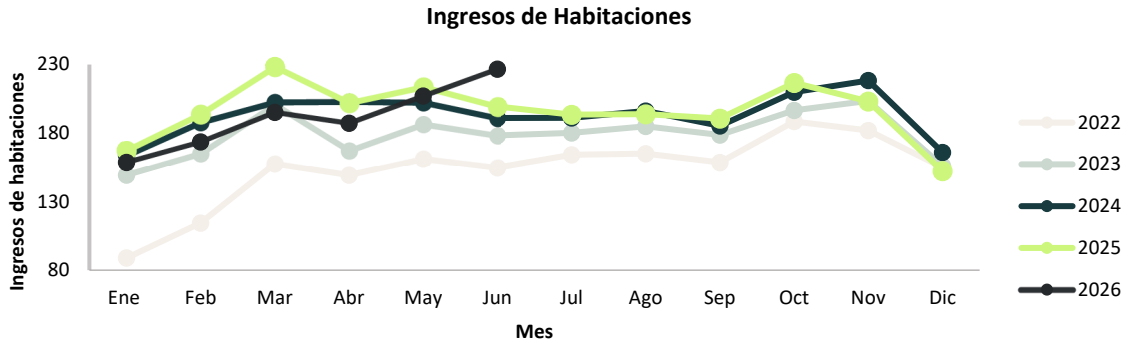
Porcentaje de Ocupación



Tarifa Promedio Diaria (ADR)



Ingreso de Habitaciones



[sección de página en blanco intencionalmente]

(vii) Estructura del Patrimonio del Fideicomiso:

Al segundo trimestre de 2026, Fibra Inn contaba con 31 hoteles en operación, 1 propiedad cerrada y 2 terrenos, con un total de 5,431 cuartos en operación distribuidos en 13 estados y afiliados a marcas hoteleras tanto internacionales como locales.

A nivel financiero el portafolio hotelero de Fibra Inn registró ingresos acumulados por \$1,313.979 millones M.N. durante el primer semestre de 2026, manteniendo una sólida capacidad de generación de ingresos en un entorno de demanda más moderado y reflejando la resiliencia y diversificación de su portafolio hotelero. La estrategia de optimización tarifaria y el crecimiento del RevPAR contribuyeron a compensar parcialmente la menor ocupación observada durante el periodo. Asimismo, la Compañía continuó avanzando en la consolidación de su modelo de operación internalizada, fortaleciendo sus capacidades operativas y sentando las bases para capturar eficiencias adicionales en el largo plazo. En este contexto, el NOI alcanzó \$384.829 millones M.N., mientras que el EBITDA Ajustado se ubicó en \$316.028 millones M.N., manteniendo márgenes operativos competitivos para el sector. Por su parte, el FFO ascendió a \$173.978 millones M.N., reflejando una sólida generación de flujo operativo, aun considerando una menor contribución de los ingresos financieros derivada de un entorno de tasas más normalizado. Lo anterior permitió a Fibra Inn mantener una posición financiera estable y continuar con su política de distribución a los tenedores de CBFIs

Ps. Miles	2024	2025	Var. \$	Var. %	1S25	1S26	Var. \$	Var. %
Ingresos Totales	2,389,200	2,684,300	295,100	12.4%	1,363,035	1,313,979	- 49,056	-3.6%
NOI	755,800	800,400	44,600	5.9%	425,873	384,829	- 41,044	-9.6%
Margen NOI	31.6%	29.8%	(1.8 pp)	-5.7%	31.2%	29.3%	(1.9 pp)	-6.1%
EBITDA Ajustado	632,400	654,900	22,500	3.6%	360,273	316,028	- 44,245	-12.3%
Margen EBITDA Ajustado	26.5%	24.4%	(2.1 pp)	-7.9%	26.4%	24.1%	(2.3 pp)	-8.7%
Gasto Financiero Neto	163,800	272,600	108,800	66.4%	129,439	150,984	21,545	16.6%
Utilidad (Pérdida) Neta	- 252,300	- 191,800	60,500	24.0%	73,646	25,799	- 47,847	-65.0%
FFO Total	438,000	435,500	- 2,500	-0.6%	266,422	173,978	- 92,444	-34.7%
FFO por CBFi	0.60	0.60	0.01	0.8%	0.36	0.24	-0.12	-34.1%
Distribución por CBFi	0.27	0.36	0.09	33.3%	0.18	0.18	0	0.0%

(viii) Cambios relevantes en los estados financieros del Fideicomiso desde el último reporte anual:

No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual publicado por Fibra Inn, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

b) Información de los Vendedores y/o Aportantes

El actual propietario del Hotel es el Fideicomiso F/737, mismo que se encuentra integrado por 12 fideicomitentes y fideicomisarios; a saber: Guillermo Dionisio Salas Vargas, Fernando José Salas Vargas, María Josefina Ventura Capila, Juan Ignacio Gallardo Thurlow, Juan Sánchez Navarro Redo, María Teresa Guadalupe Redo Rodríguez Familiar, John Anthony Vaughan Hoefffer, Federico José Vaughan Redo, Eduardo Sánchez Navarro Redo, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple (cuyos fideicomitentes y fideicomisarios son las personas físicas Laura Renee Diez Barroso Azcárraga y José Carlos

Laviada Ocejó), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/2460133, Administración Hotelera AM-EK, S.A. de C.V. y Four Towers Enterprises MX, S. de R.L. de C.V., quienes en conjunto representan el 100% de la participación de dicho fideicomiso.

[sección de página en blanco intencionalmente]

4. FACTORES DE RIESGO

Fibra Inn ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de Fibra Inn y la industria incluidos en el reporte anual de Fibra Inn correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado ante la CNBV y BMV, y que puede consultarse en la página de internet de Fibra Inn, de la CNBV y de la BMV en <https://fibrainn.mx/>, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente, en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

La potencial Transacción está sujeta a diversas condiciones y no puede garantizarse que dicha Transacción se lleve a cabo en su totalidad o que se lleve a cabo en los términos precisos indicados en el presente Folleto Informativo.

La Transacción y su implementación, están sujetas a procesos de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que, en su caso, alcancemos, sin embargo, mientras las partes actuemos de buena fe, no esperamos riesgos ni altos, ni sustanciales de ejecución.

Riesgo de no obtención o retraso en la autorización de la CNA.

De conformidad con la Legislación Aplicable y las características propias de la Transacción, su consumación estará sujeta a la autorización previa de la CNA. No existe certeza de que dicha autorización se obtenga en tiempo y forma, o de que se obtenga en absoluto. La negativa –o un retraso sustancial– por parte de la CNA en otorgar la autorización respectiva, podría impedir la adquisición del Hotel y, por ende, la materialización de las sinergias operativas y financieras previstas. En consecuencia, la imposibilidad de obtener, o la obtención tardía o condicionada de la aprobación de la CNA, podría tener un efecto adverso material en la culminación de la Transacción, en la posición financiera y en los resultados de operación de Fibra Inn.

La Transacción propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Inn.

Como consecuencia de la realización de la Transacción que se describe en el presente Folleto Informativo, Fibra Inn adquiriría el Hotel, lo cual podría ser percibido positiva o negativamente por los inversionistas de Fibra Inn lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Transacción.

La Transacción requiere ser aprobada por distintos órganos de gobierno de Fibra Inn, para lo cual se deben llevar a cabo diversos procesos internos de autorización y que se cumplan los requisitos formales para ello de conformidad con el Fideicomiso. En caso de que no se cumplan con los requisitos necesarios para autorizar la Transacción, podría implicar que no se apruebe la Transacción o que se haga con posterioridad a los tiempos pretendidos, lo cual

podría ser percibido negativamente por los Tenedores y el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

Adicionalmente, se requerirá que los propietarios del Hotel consientan su enajenación a favor de Fibra Inn.

Además, dependemos de una diversidad de factores que pudieran dificultar o imposibilitar la Transacción, parte de ella o que sea ejecutada en términos más deseables desde el punto de vista de los Tenedores. Por lo que debe considerarse que, no obstante que llevemos a cabo todos los actos necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos de nuestra Asamblea de Tenedores en relación con la Transacción, es posible que la misma no pueda llevarse a cabo o se ejecute de manera y en tiempo diferente.

La Transacción estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede confirmar que la Transacción efectivamente se llevará a cabo. La Transacción podría estar sujeta a la obtención de diversas autorizaciones corporativas y regulatorias, incluyendo la autorización de la CNA, mismas que no están bajo el control de Fibra Inn, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón Fibra Inn no puede consumir la Transacción, Fibra Inn habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

La formalización de la adquisición del Hotel podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad.

Nuestra incapacidad para adquirir el Hotel o para celebrar los contratos y demás documentación necesaria para consumir la adquisición del mismo, así como para obtener las autorizaciones, licencias o consentimientos requeridos para consumir dicha adquisición de manera oportuna, podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra capacidad para realizar distribuciones. Si no logramos completar la adquisición del Hotel, dicho Hotel no formará parte del Portafolio del Fideicomiso, y los Tenedores no se beneficiarán de los rendimientos esperados asociados a los mismos. En ese caso, es posible que tengamos que explorar transacciones u oportunidades de inversión alternativas, cuyas ventajas económicas no habrían sido previamente reveladas o evaluadas por los inversores.

La Transacción implicaría diversas negociaciones y acuerdos entre las partes.

La ejecución de la Transacción está sujeta a la negociación de una diversidad de contratos y acuerdos entre las partes involucradas en la Transacción, por lo que no podemos asegurar que tendremos la capacidad de ejecutar todos y cada uno de ellos o conforme al tiempo esperado por nuestros inversionistas.

Información de los Vendedores y/o Aportantes.

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de los Vendedores y/o Aportantes contenida en este Folleto Informativo fue obtenida de la información proporcionada por dichos Vendedores y/o Aportantes.

En consecuencia, ni Fibra Inn, ni el Administrador tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información proporcionada por los Vendedores y/o Aportantes incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que dichos Vendedores y/o Aportantes pudieran incurrir con motivo de entrega de información falsa, inexacta o que pudiese inducir al error.

Los costos de la Transacción podrían ser mayores que los esperados.

Fibra Inn incurrirá en costos relacionados con la Transacción, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales, gastos notariales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Transacción, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Inn.

No se puede asegurar que Fibra Inn logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados con motivo de la Transacción.

Fibra Inn no puede asegurar que logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Inn como resultado de la Transacción. Fibra Inn considera que la Transacción está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Transacción podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

Estimaciones y riesgos asociados.

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra Inn en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas de este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Transacción.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada incluida en este Folleto Informativo puede no ser representativa de los resultados de operaciones o situación financiera y, en consecuencia, usted tiene información financiera limitada sobre la que deberá evaluar las proyecciones financieras.

Con anterioridad a la consumación de la Transacción no hemos tenido ningún historial del Hotel y las operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera

o los resultados de las operaciones que se habrían producido realmente si la adquisición del Hotel se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la adquisición del Hotel ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos futuros que puedan producirse después de la adquisición del Hotel, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las condiciones de algunos de los contratos relevantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en este documento se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la adquisición del Hotel que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

La realización de las operaciones relacionadas con la Transacción en virtud de las cuales se adquirirá el Hotel estaría sujeta a determinadas condiciones, incluidas las de auditoría (due diligence), cierre y otras, y se basan en información proporcionada por los Vendedores y/o Aportantes.

La capacidad para completar las operaciones en virtud de las cuales se adquiriría el Hotel depende de muchos factores, incluida la realización de auditorías (*due diligence*) y el cumplimiento de condiciones de cierre habituales.

La adquisición del Hotel podría estar sujeta al derecho de preferencia de los respectivos Arrendatarios, operadores o Vendedores y/o Aportantes para enajenar dicho Hotel, en términos de los contratos relevantes o la Legislación Aplicable. Por ejemplo, la adquisición del Hotel podría estar sujeta a la recepción de renunciaciones de Arrendatarios u operadores que pudieran tener derechos de preferencia para adquirir la propiedad de conformidad con sus respectivos contratos. Tenemos la intención de notificar a cada uno de los Arrendatarios y operadores y cumplir con todas las disposiciones de notificación aplicables antes de la aportación u adquisición. Aunque dichos derechos de preferencia de los Arrendatarios u operadores son habituales en México y, según nuestra experiencia, no se ejercen con frecuencia, no puede garantizarse que los Arrendatarios u operadores no vayan a ejercer su derecho a adquirir el Hotel.

La estructura definitiva bajo la cual se consumaría la Transacción no se ha definido a la fecha del presente Folleto Informativo.

Existen diversas opciones y alternativas de estructuración para ejecutar la Transacción. No podemos asegurar que la estructura definitiva de la Transacción, sea la más adecuada desde el punto de vista de algunos de los Tenedores. En general, los activos y los actos necesarios para perfeccionar la Transacción podrían variar, en el entendido que, no existirá variación en la metodología de valuación. No podemos prever ni asegurar el resultado de las negociaciones entre las partes, ni los términos finales de la Transacción. Uno o más

Tenedores pudieren no estar conformes con los resultados de las negociaciones y/o la ejecución de la Transacción.

Las operaciones relacionadas con la Transacción podrían implicar potenciales conflictos de interés.

En las operaciones relacionadas con la Transacción participarán diferentes partes que actualmente tienen una relación con Fibra Inn, de manera particular el Hotel sería aportado o enajenado por una o más Personas Relacionadas a Fibra Inn conforme a la Legislación Aplicable. Si bien la Transacción ha sido aprobada previamente por los órganos corporativos de Fibra Inn correspondientes para este tipo de operaciones a ser realizadas con Personas Relacionadas a Fibra Inn, no podemos asegurar que no existirá la percepción o conflictos de interés en la ejecución de las operaciones relacionadas con la Transacción.

La consumación de la Transacción implicaría la administración del Hotel, el cual ha sido administrado por Personas distintas a nosotros.

La Transacción implica adquisición de un activo que actualmente se encuentra bajo una administración y operación distinta a la nuestra, por lo que no podemos asegurar que los términos bajo los cuales el mismo se administre de manera combinada con nuestros Activos será eficiente y produzca los mismos resultados previstos que aquellos considerados por nosotros como razonables en términos de la Transacción.

Las operaciones que se lleven a cabo con relación a la Transacción podrían tener aspectos en materia fiscal relevantes para Fibra Inn y los Tenedores.

No podemos asegurar que las diferentes opciones y alternativas de estructuración relacionadas con la Transacción sean todas las posibles. Asimismo, no podemos asegurar que nuestras decisiones con relación a la estructura definitiva de la Transacción sean las más adecuadas desde el punto de vista de algunos de los Tenedores. Por lo que cualquiera de las decisiones en relación con la estructura de Transacción y sus consecuencias fiscales pudieran ser más onerosas que otras que, en concepto de nuestros inversionistas, sean consideradas como más eficientes.

El plan de negocios descrito en el presente Folleto Informativo podría estar sujeto a juicios de valor por parte del Administrador y del Emisor.

El plan de negocios descrito en el presente Folleto Informativo podría estar basado en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de FIBRAs, por lo que será a partir de ello, que se plantearán ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en el plan de negocios de Fibra Inn.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan en este Folleto corresponden a la percepción del Administrador y podrían no corresponder a los del lector del Folleto o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Asimismo, dichas secciones podrían adolecer inevitablemente de la subjetividad del Administrador y de Fibra Inn, razón por la cual los inversionistas deberían tener eso en cuenta al momento de leer este Folleto Informativo.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada y otra información financiera incluida en este Folleto puede no ser representativa de nuestros resultados de operaciones o situación financiera y, en consecuencia, usted tiene información financiera limitada sobre la que deberá evaluar nuestras proyecciones financieras.

Con anterioridad a la consumación de la Transacción no hemos tenido ningún historial del Hotel y nuestras operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera o los resultados de las operaciones que se habrían producido realmente si la adquisición del Hotel se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la adquisición del Hotel ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos futuros que puedan producirse después de la adquisición del Hotel, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las condiciones de algunos de los contratos relevantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en este Folleto se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la adquisición del Hotel que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

Estamos sujetos a conflictos de interés que surgen en virtud de que los Vendedores y/o Aportantes tienen carácter de Persona Relacionada de Fibra Inn.

Estamos sujetos a potenciales conflictos de interés toda vez que los Vendedores y/o Aportantes son considerados Personas Relacionadas de Fibra Inn. Asimismo, los Vendedores y/o Aportantes podrían tener injerencia sobre las decisiones de ciertos miembros patrimoniales de nuestro Comité Técnico. Fibra Inn ha llevado a cabo los procesos y mecanismos que regulan este tipo de operaciones en apego a la Legislación Aplicable. No podemos asegurar que alguna de nuestras políticas logrará eliminar la influencia de tales potenciales conflictos. Si no tienen éxito, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar plenamente los intereses de los Tenedores.

Exposición de los directivos y miembros de comités.

Dado que los directivos y miembros de nuestros comités son o podrán ser prominentes personas de negocios y destacados en diferentes sectores de su profesión, generalmente con

puestos claves en la toma de decisiones y miembros propietarios o suplentes de distintos consejos de administración, constantemente están expuestos a potenciales procedimientos administrativos y judiciales de diferente índole. Algunas situaciones podrían ocasionar limitar el tiempo dedicado a nuestro negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de nuestros directivos como de los miembros de nuestros comités), consideramos no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o al Administrador. En su caso, de creerlo necesario, someteremos, en tiempo y forma, a nuestras instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de nuestros negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez nuestro desempeño y por ende la entrega de distribuciones a los Tenedores.

Los ingresos de nuestras propiedades podrían ser menores a los estimados.

Si el Área Bruta Rentable (ABR) en desarrollo y en proceso de estabilización no alcanza los niveles esperados de ocupación o renta, los ingresos mensuales y anuales se verían reducidos, repercutiendo directamente en dividendos menores para los inversionistas. Este riesgo, que no se encuentra completamente bajo el control de Fibra Inn, puede originarse por diversos factores macroeconómicos, tales como desaceleración de demanda en el sector hotelero y ciclos económicos adversos.

Esta descripción subraya la importancia de considerar el entorno macroeconómico y las condiciones del mercado en la evaluación del rendimiento de los activos hoteleros en México.

Podríamos adquirir Activos que tienen gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda.

Podríamos adquirir Activos con gravámenes, lo que limita nuestra capacidad de realizar distribuciones, en cuyo caso tenemos la intención de pagar la deuda de estos o refinanciar la deuda vinculada a dichos Activos. Podríamos no disponer de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de dichas deudas y que no podamos pagar la deuda vinculada a dichos Activos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros, incluyendo en caso de no cumplir con los requisitos legales necesarios, la pérdida de reconocimiento como FIBRA.

Es probable que los acuerdos de financiamiento de los Activos que adquiramos en el futuro contengan cláusulas restrictivas relativas a nuestras operaciones, que pueden afectar a nuestras políticas de distribución y operación y a nuestra capacidad para contraer deuda adicional.

Es posible que estemos sujetos a ciertas restricciones en virtud de las cláusulas restrictivas de cualquier acuerdo de financiamiento de los Activos que adquiramos en el futuro, lo que puede afectar a nuestras políticas de distribución y operación y a nuestra capacidad para contraer deuda adicional.

Los acuerdos de financiamiento de los Activos podrían incluir líneas de crédito, deuda a nivel del Inmueble, incluyendo hipotecas y préstamos para la construcción, cualquiera de los cuales es probable que contenga cláusulas restrictivas. Además, es probable que una

línea de crédito de este tipo nos obligue a mantener unas razones financieras específicas y a cumplir ciertas pruebas, incluidos unas razones mínimas de cobertura de intereses, unas razones máximas de apalancamiento, un patrimonio neto mínimo y unos requisitos mínimos de capitalización de fondos propios. El incumplimiento de cualquiera de estos financiamientos, incluidos las razones de cobertura financiera de estos, podría provocar el incumplimiento o la aceleración de una parte o la totalidad de la deuda de los Activos, lo que tendría un efecto material adverso para nosotros.

Las obligaciones de servicio de deuda de los Activos podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían obligarnos a vender Activos, podrían poner en riesgo nuestra calificación como FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs.

La asunción de deuda de los Activos que adquiramos en el futuro podría someternos a muchos riesgos, incluyendo los riesgos de que:

- nuestro flujo de efectivo operativo sea insuficiente para hacer frente a los pagos requeridos de principal e intereses;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad ante condiciones económicas e industriales adversas;
- nos veamos obligados a dedicar una parte sustancial de nuestro flujo de caja operativo a los pagos de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para su distribución a los tenedores de los CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, futuras oportunidades de negocio u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que se refinancia;
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs; y
- el precio de mercado de los CBFIs.

Ante incumplimiento de las cláusulas de los contratos de deuda de los Activos, podríamos vernos obligados a reembolsar la totalidad o una parte de dicha deuda antes de su vencimiento, en un momento en el que podríamos ser incapaces de obtener financiamiento para dicho reembolso en condiciones atractivas, si es que la obtenemos.

Los pagos de intereses derivados de cualquier deuda de los Activos pueden limitar nuestro efectivo disponible y, por lo tanto, nuestra capacidad para realizar distribuciones.

La deuda de los Activos podría tener un tipo de interés fijo o variable. Tasas de interés más altas podrían incrementar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar nuestra capacidad de hacer distribuciones, así como reducir los fondos para nuestras operaciones, y futuras oportunidades de negocio.

Los pagos de intereses con respecto a cualquier deuda que tenga tasas de interés variables pueden limitar nuestro efectivo disponible y, en consecuencia, nuestra capacidad para realizar distribuciones.

La deuda de los Activos podrá tener un tipo de interés fijo o variable. Cualquier aumento y volatilidad en las tasas de interés puede aumentar los costos requeridos para cualquiera de nuestros servicios de deuda con tasas variables (y para cualquier nuevo financiamiento que podamos buscar) y puede limitar nuestro efectivo disponible y afectar nuestra capacidad para realizar distribuciones, así como reducir nuestros recursos para nuestras operaciones y futuras oportunidades de negocio.

La adquisición del Hotel podría afectar negativamente a nuestro negocio y situación financiera.

La adquisición del Hotel podría afectar negativamente a nuestro negocio y situación financiera. La adquisición y consolidación de Bienes Inmuebles conlleva riesgos, como el que el Hotel no funcione según lo previsto, que los costos reales de rehabilitación, reposicionamiento, renovación y mejoras identificados en el proceso de debida diligencia previo a la consolidación superen las estimaciones, o que dichas contingencias no sean indemnizables. El Hotel puede estar sujeto a responsabilidades, incluidas las fiscales, que pueden ser sin recurso, o con recurso limitado, con respecto a responsabilidades desconocidas. En consecuencia, si se nos impusiera una responsabilidad basada en nuestra nueva titularidad del Hotel, es probable que tuviéramos que pagar sumas sustanciales para liquidarla.

El Hotel que se adquiriría podría estar sujeto a pasivos desconocidos que podría afectar su valor y rentabilidad.

Como parte de la Transacción, podríamos asumir pasivos existentes en relación con el Hotel que pueden ser desconocidos o no cuantificables en el momento en que se consume la Transacción. Los pasivos desconocidos podrían incluir responsabilidades por limpieza o saneamiento de condiciones medioambientales no reveladas, reclamaciones de Arrendatarios, operadores, proveedores u otras personas que traten con los Vendedores y/o Aportantes, pasivos fiscales, cuestiones relacionadas con el empleo y pasivos devengados, pero no pagados, tanto si se han contraído en el curso ordinario de los negocios como de otro modo. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es elevada, ya sea individualmente o en su conjunto, podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujo de caja, al precio de cotización de los CBFIs y a nuestra capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores.

El Hotel está expuesto a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dicho Hotel y afectar significativamente los ingresos de Fibra Inn.

El Hotel podría estar ubicado en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales tales como sismos, ciclones, huracanes, tsunamis, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental, entre otros, que pudieran causar daños significativos a dicho el Hotel así como desastres naturales que puedan presentarse dentro de las instalaciones del Hotel tales como explosiones, fugas de gas, presencia de químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de sustancias o residuos peligrosos, entre otros. Si Fibra Inn sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido el Hotel en caso de que

sufra daños, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra Inn.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Vendedores y/o Aportantes del Hotel que afecten adversamente nuestro negocio.

No obstante que los Vendedores y/o Aportantes declaren en el Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación respectivo el cumplimiento de todas sus obligaciones como propietarios del Hotel; existe el riesgo de que ocurran incumplimientos a la Legislación Aplicable o contratos por parte de dichos Vendedores y/o Aportantes que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

El Hotel objeto del presente Folleto sería operado por un Gestor Hotelero distinto a los que actualmente brindan servicios a Fibra Inn. Fibra Inn dependería del desempeño de dicho Gestor Hotelero para la prestación los servicios gerenciales consistentes en la operación del Hotel, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si dicho gestor hotelero no opera el Hotel en el mejor interés de Fibra Inn.

La mayoría de los hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso están operados por Servicios Hoteleros FINN, S.C. (entidad subsidiaria de Fibra Inn). Sin embargo, la operación del Hotel se encuentra contractualmente encomendada a AMR Operaciones MX, S. de R.L. de C.V. Los ingresos de Fibra Inn respecto del Hotel dependerán de la habilidad de dicho operador para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en el mercado de Los Cabos. Si el gestor hotelero del Hotel es incapaz de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de los competidores son efectivas, los resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda de Fibra Inn, podrían verse afectadas adversamente.

En caso de que se rescinda o termine de forma alguna el contrato de gestión hotelera celebrado con el gestor hotelero del Hotel, no se puede asegurar que habrá un gestor hotelero sustituto o que los franquiciantes autoricen una sustitución de dicho gestor hotelero de manera oportuna o que el gestor hotelero sustituto sea exitoso en la operación.

Banorte podría tener un interés particular o adicional al de los Tenedores en relación con la Transacción.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte emitió la Opinión de Valor Razonable. Asimismo, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte actúa como fiduciario del Fideicomiso F/737, actual titular del Hotel. En virtud de lo anterior, Banorte podría tener un interés particular o adicional al de los Tenedores en relación con la Transacción, al formar parte del mismo grupo financiero que el fiduciario del Fideicomiso F/737. Si bien existen disposiciones legales aplicables y políticas internas que buscan mitigar la existencia de potenciales conflictos de interés, no existe garantía alguna de que dichas disposiciones y políticas sean suficientes o sean implementadas de manera efectiva para prevenir, administrar o mitigar dichos potenciales conflictos de interés.

La entrega de CBFIs como parte de la Contraprestación de la Transacción generará dilución para los Tenedores actuales.

En caso de que la Transacción sea aprobada y completada, Fibra Inn entregará CBFIs como parte de la Contraprestación, lo que incrementará el número de CBFIs en circulación y aumentaría la capitalización de mercado de Fibra Inn en aproximadamente 60%. Como resultado, la participación proporcional de los Tenedores actuales respecto del total de CBFIs en circulación se verá disminuida.

Con base en las cifras preliminares incluidas en el presente Folleto Informativo, los CBFIs actualmente en circulación pasarían de aproximadamente 735,760,773 a aproximadamente 1,189,148,573 CBFIs una vez completada la Transacción. En consecuencia, los Tenedores actuales tendrían una participación porcentual menor en el total de CBFIs en circulación y, por tanto, en los derechos económicos y, en su caso, de voto correspondientes a dichos CBFIs.

Asimismo, como resultado de la entrega de CBFIs prevista en la Transacción, los Vendedores y/o Aportantes podrían convertirse en titulares de un porcentaje significativo de los CBFIs en circulación y, en consecuencia, adquirir el control de Fibra Inn o una influencia significativa sobre las decisiones que sean sometidas a consideración de la Asamblea de Tenedores. El nivel definitivo de dilución y concentración dependerá del número final de CBFIs que sean entregados como parte de la Contraprestación.

[sección de página en blanco intencionalmente]

5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El objetivo de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de Fibra Inn, elaborada con base en el estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado de resultados proforma por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas correspondientes (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma”).

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma tienen como propósito ilustrar los efectos financieros significativos que la adquisición del Hotel habría tenido sobre la situación financiera y los resultados de operación de Fibra Inn, bajo los supuestos y criterios descritos en las notas que forman parte integrante de dicha información financiera proforma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. en su carácter de auditor externo de Fibra Inn, realizó un trabajo de aseguramiento sobre la compilación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420, “Trabajos de Aseguramiento para Informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento –*International Auditing and Assurance Standards Board*– (IAASB, por sus siglas en inglés).

Para mayor detalle respecto de las bases de preparación, metodología, criterios contables, supuestos y ajustes proforma utilizados, se recomienda consultar las notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma, mismos que se adjuntan al presente Folleto Informativo como Anexo “3”.

La información financiera proforma se presenta únicamente para fines ilustrativos y fue preparada bajo el supuesto de que la adquisición del Hotel hubiera tenido lugar:

1. para efectos del estado consolidado condensado de situación financiera proforma, el 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025; y
2. el 1 de enero de 2025, para efectos de los estados consolidados condensados de resultados proforma por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

En consecuencia, la información financiera proforma no pretende representar cuál habría sido efectivamente la situación financiera o el desempeño operativo de Fibra Inn si la adquisición se hubiera realizado en las fechas asumidas, ni constituye una proyección de la situación financiera, resultados de operación o flujos de efectivo futuros de Fibra Inn una vez consumada la transacción.

La información financiera proforma fue elaborada considerando un valor estimado de la Transacción de US \$200 millones, sujeto a los ajustes que pudieran derivarse del proceso de revisión, negociación y cierre entre las partes. Conforme a los términos preliminares de la

operación, dicho valor sería liquidado mediante la entrega de CBFIs, considerando un precio de \$5.40 M.N. por CBFI, así como, en su caso, mediante la asunción del Crédito BBVA, de acuerdo con la estructura definitiva que sea aprobada por las instancias corporativas correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2025, el Hotel mantenía un saldo de deuda bancaria de aproximadamente US \$60.1 millones Para efectos de la preparación de la información financiera proforma, el tratamiento de dicha deuda, así como la determinación del número de CBFIs que serían emitidos como contraprestación, se realizó conforme a los supuestos descritos en las notas correspondientes en los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma.

Los términos anteriores se encuentran sujetos, entre otros aspectos, a la conclusión satisfactoria de los procesos de revisión financiera, legal, operativa, fiscal y técnica de la propiedad; a la obtención de la Opinión de Valor Razonable; a la negociación y documentación de los términos definitivos; y a las autorizaciones corporativas y regulatorias que resulten aplicables, incluida la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra Inn.

Por lo anterior, los términos definitivos de la Transacción, incluyendo el valor final de esta, la cantidad de CBFIs que en su caso sean emitidos, el tratamiento de la deuda bancaria y los demás componentes de la contraprestación, podrían diferir de los supuestos utilizados para preparar los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma. Cualquier modificación a dichos términos podría producir efectos distintos a los presentados en esta sección.

La siguiente tabla presenta el estado consolidado condensado de posición financiera proforma de Fibra Inn al 30 de junio 2026 y 31 de diciembre 2025 (cifras expresadas en miles de Pesos mexicanos):

	Al 30 de junio de 2026			Al 31 de diciembre de 2025		
	Fibra Inn	Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma	Fibra Inn	Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y restringido	\$ 1,158,139	\$(400,430)	\$ 757,709	\$ 1,472,634	\$(412,473)	\$ 1,060,161
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	141,203	1,000	142,203	79,693	1,855	81,548
Inventarios	6,896	32,060	38,956	8,757	32,349	41,106
Pagos anticipados	40,498	6,337	46,835	24,982	6,147	31,129
Impuestos por recuperar y otros	34,658	-	34,658	27,622	-	27,622
Impuesto al valor agregado por recuperar	151,105	444,870	595,975	120,567	462,785	583,352
Total del activo circulante	<u>1,532,499</u>	<u>83,837</u>	<u>1,616,336</u>	<u>1,734,255</u>	<u>90,663</u>	<u>1,824,918</u>
Activo no circulante:						
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,535,778	3,569,112	15,104,890	11,578,849	3,666,326	15,245,175
Activos por derecho de uso, neto	43,232	-	43,232	7,562	-	7,562
Otras cuentas por cobrar	9,210	-	9,210	9,210	-	9,210
Instrumentos financieros derivados	29,123	-	29,123	32,398	-	32,398
Efectivo restringido	89,435	-	89,435	93,438	-	93,438
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	27,512	-	27,512	28,897	-	28,897
Total del activo	<u>\$13,266,789</u>	<u>\$3,652,949</u>	<u>\$16,919,738</u>	<u>\$13,484,609</u>	<u>\$3,756,989</u>	<u>\$17,241,598</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes						

Pasivo circulante:						
Proveedores	\$ 219,383	\$ 22,460	\$ 241,843	\$ 339,787	\$ 75,111	\$ 414,898
Partes relacionadas	48,949	-	48,949	45,509	-	45,509
Porción circulante de la deuda bancaria	62,413	95,714	158,127	57,972	94,387	152,359
Acreedores diversos	72,944	-	72,944	35,889	-	35,889
Impuestos por pagar	68,207	-	68,207	92,686	-	92,686
Intereses por pagar	131,024	-	131,024	134,202	-	134,202
Pasivo por arrendamiento	10,871	-	10,871	4,705	-	4,705
Compensación a ejecutivos	7,626	-	7,626	20,163	-	20,163
Anticipo de clientes	15,111	44,440	59,551	7,775	50,312	58,087
Total del pasivo circulante	636,528	162,614	799,142	738,688	219,810	958,498
Pasivo no circulante:						
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,156,937	-	3,156,937	3,154,709	-	3,154,709
Prima por emisión de certificados bursátiles	8,721	-	8,721	13,082	-	13,082
Deuda bancaria	524,769	909,051	1,433,820	562,626	985,339	1,547,965
Pasivo por arrendamiento	34,425	-	34,425	3,395	-	3,395
Beneficios a los empleados	18,823	6,163	24,986	19,202	8,020	27,222
Impuesto a la utilidad diferido	3,304	-	3,304	3,304	-	3,304
Total pasivo	4,383,507	1,077,828	5,461,335	4,495,006	1,213,169	5,708,175
Patrimonio de los fideicomitentes:						
Patrimonio	6,550,877	2,476,089	9,026,966	6,682,045	2,528,278	9,210,323
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	7,333	-	7,333	5,761	-	5,761
Reserva para recompra de CBFIs	134,016	-	134,016	134,580	-	134,580
Superávit por revaluación de propiedades	4,432,832	-	4,432,832	4,432,832	-	4,432,832
Valuación de instrumentos financieros derivados	13,890	-	13,890	15,152	-	15,152
Remediación del plan de beneficios definidos	(7,062)	(443)	(7,505)	(7,062)	(1,426)	(8,488)
Resultados acumulados	(3,785,028)	99,475	(3,685,553)	(3,796,064)	16,968	(3,779,096)
Total de la participación controladora	7,346,858	2,575,121	9,921,979	7,467,244	2,543,820	10,011,064
Participación no controladora	1,536,424	-	1,536,424	1,522,359	-	1,522,359
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,883,282	2,575,121	11,458,403	8,989,603	2,543,820	11,533,423
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$13,266,789	\$3,652,949	\$16,919,738	\$13,484,609	\$3,756,989	\$17,241,598

La siguiente tabla muestra los estados consolidados condensados de resultados proforma por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 (cifras expresadas en miles de Pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi):

	Fibra Inn	2026 Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma	Fibra Inn	2025 Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma
Ingresos por:						
Hospedaje	\$ 1,148,067	\$ -	\$ 1,148,067	\$ 1,204,557	\$ -	\$ 1,204,557
Todo incluido	-	515,260	515,260	-	640,796	640,796
Alimentos y bebidas	127,169	-	127,169	123,707	-	123,707
Otros ingresos hoteleros	33,618	88,793	122,411	28,578	81,968	110,546
Arrendamiento de inmuebles	5,125	-	5,125	6,193	-	6,193
Total de ingresos	1,313,979	604,053	1,918,032	1,363,035	722,764	2,085,799
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	320,144	67,738	387,882	324,088	72,825	396,913
Alimentos y bebidas	95,240	108,472	203,712	89,746	110,944	200,690
Otros costos operativos	18,270	26,620	44,890	13,451	27,159	40,610
Administración	214,330	71,397	285,727	231,902	97,084	328,986
Publicidad y promoción	54,129	54,231	108,360	43,896	47,866	91,762
Energéticos	69,563	35,984	105,547	70,921	36,888	107,809
Mantenimiento preventivo	55,762	24,813	80,575	56,903	24,271	81,174
Beneficio de activos financieros	(792)	-	(792)	(1,767)	-	(1,767)
Regalías	86,031	-	86,031	90,911	-	90,911
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	912,677	389,255	1,301,932	920,051	417,037	1,337,088
Utilidad bruta	401,302	214,798	616,100	442,984	305,727	748,711
Otros costos y gastos:						
Prediales	10,825	4,390	15,215	10,692	3,551	14,243
Seguros	5,648	15,892	21,540	6,419	15,965	22,384
Gastos corporativos de administración	100,129	-	100,129	69,792	-	69,792
Depreciación y amortización	201,408	34,495	235,903	203,730	34,495	238,225

Utilidad contable por bajas de activos	(42,580)	-	(42,580)	(73,414)	-	(73,414)
Mantenimientos mayores no capitalizables	10,162	-	10,162	1,967	-	1,967
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,572	-	1,572	1,725	-	1,725
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	17,651	-	17,651	23,180	-	23,180
Otros ingresos, neto	(80,296)	-	(80,296)	(4,192)	-	(4,192)
Total de otros costos y gastos	224,519	54,777	279,296	239,899	54,011	293,910
Utilidad de operación	176,783	160,021	336,804	203,085	251,716	454,801
Gastos por intereses	179,093	27,743	206,836	184,580	33,991	218,571
Intereses ganados	(30,457)	-	(30,457)	(63,947)	-	(63,947)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	2,348	(29,061)	(26,713)	8,806	(103,914)	(95,108)
Total de gastos financieros, neto	150,984	(1,318)	149,666	129,439	(69,923)	59,516
Utilidad neta consolidada	25,799	161,339	187,138	73,646	321,639	395,285
Participación no controladora	15,327	-	15,327	24,345	-	24,345
Participación controladora	10,472	161,339	171,811	49,301	321,639	370,940
Utilidad básica por CBFI*	0.01	-	0.14	0.07	-	0.30
Utilidad diluida por CBFI*	0.01	-	0.14	0.07	-	0.30
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación	735,760,773	**468,199,630	1,203,960,403	749,000,826	**506,426,296	\$1,255,427,122
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	735,760,773	**468,199,630	1,203,960,403	749,000,826	**506,426,296	\$1,255,427,122

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al 1 de enero de 2026 y 2025, respectivamente

La siguiente tabla muestra los estados consolidados condensados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (cifras expresadas en miles de Pesos mexicanos, excepto por la (pérdida) utilidad por CBFI):

	Fibra Inn	2025 Ajustes proforma	Fibra Inn Proforma
Ingresos por:			
Hospedaje	\$ 2,354,008	\$-	\$ 2,354,008
Todo incluido	-	1,044,066	1,044,066
Alimentos y bebidas	264,023	-	264,023
Otros ingresos hoteleros	55,407	187,583	242,990
Arrendamiento de inmuebles	10,901	-	10,901
Total de ingresos	2,684,339	1,231,649	3,915,988
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	657,789	122,355	780,144
Alimentos y bebidas	195,299	223,803	419,102
Otros costos operativos	27,869	56,207	84,076
Administración	442,503	184,096	626,599
Publicidad y promoción	90,859	74,752	165,611
Energéticos	143,823	62,589	206,412
Mantenimiento preventivo	115,235	52,614	167,849
Deterioro de activos financieros	485	-	485
Regalías	177,216	-	177,216
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,851,078	776,416	2,627,494
Utilidad bruta	833,261	455,233	1,288,494
Otros costos y gastos:			
Prediales	20,714	3,677	24,391
Seguros	12,135	33,207	45,342
Gastos corporativos de administración	158,409	-	158,409
Gastos corporativos de administración Joint Venture	7,352	-	7,352
Depreciación y amortización	387,606	68,990	456,596
Utilidad contable por bajas de activos	(68,011)	-	(68,011)
Deterioro de propiedades, neto	24,362	-	24,362
Mantenimientos mayores no capitalizables	12,549	-	12,549
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761	-	5,761
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	236,177	-	236,177
		-	
Otros ingresos, neto	(20,140)		(20,140)
Total de otros costos y gastos	776,914	105,874	882,788
Utilidad de operación	56,347	349,359	405,706
Gastos por intereses	371,551	64,245	435,796
Intereses ganados	(113,639)	-	(113,639)

Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	14,730	(153,814)	(139,084)
Total de gastos financieros, neto	272,642	(89,569)	183,073
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(216,295)	438,928	222,633
Impuestos a la utilidad	31,786	-	31,786
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(248,081)	438,928	190,847
Participación no controladora	45,341	-	45,341
Participación controladora	(293,422)	438,928	145,506
(Pérdida) utilidad básica por CBFi*	(0.40)	-	0.12
(Pérdida) utilidad diluida por CBFi*	(0.40)	-	0.12
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación	735,760,773	**506,426,296	1,242,187,069
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	735,760,773	**506,426,296	1,242,187,069

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al 1 de enero 2025

[sección de página intencionalmente en blanco]

6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA INN

Esta sección ha sido preparada asumiendo que la Transacción se lleva a cabo en los términos descritos en este Folleto Informativo, incluyendo la adquisición del 100% del Hotel mediante aportación de activo, a cambio de una Contraprestación de US \$200 millones de valor empresa o “enterprise value”, pagadera mediante la asunción del Crédito BBVA y la entrega de CBFIs como parte de la Contraprestación a \$5.40 M.N. por CBFI. Los términos definitivos de la Transacción, incluyendo el precio de adquisición, el número de CBFIs que, en su caso, sean emitidos y entregados como contraprestación, el tratamiento del Crédito BBVA y cualquier otro componente de la Contraprestación, podrían diferir de los supuestos utilizados en la preparación de la información financiera proforma. Cualquier modificación a dichos términos podría generar efectos distintos de los presentados en esta sección.

El presente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados dictaminados de Fibra Inn al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, con los estados financieros consolidados intermedios al y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, y con los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma que se acompañan como Anexo “3” del presente Folleto Informativo, todos ellos publicados en www.fibrainn.mx, en la página de Internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, www.gob.mx/cnbv, y en la de la Bolsa Mexicana de Valores, www.bmv.com.mx.

Los estados financieros de Fibra Inn y los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés). Para una descripción detallada de las bases de preparación, los supuestos y los criterios utilizados en la elaboración de la información financiera proforma, remitimos al lector a la Nota 1 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.

Las cifras provenientes de los estados financieros consolidados condensados proforma 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, se trata de miles de Dólares de los Estados Unidos de América y cuyas cifras han sido redondeadas a la unidad más cercana, a menos que se indique lo contrario.

A lo largo de esta sección se hace referencia a ciertas medidas financieras no definidas por las NIIF, las cuales Fibra Inn calcula de manera consistente con la metodología revelada en sus reportes trimestrales tales como NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, entre otros.

i). Resultados de operación.

a. Contexto Operativo y Estratégico

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Inn estaba integrado por 32 hoteles en operación (5,546 cuartos), 1 propiedad cerrada (214 cuartos) y 2 terrenos. El portafolio se distribuía en 13 estados de la República Mexicana, con el siguiente perfil por segmento:

Servicio Limitado (3 hoteles, 428 cuartos), Servicio Selecto (16 hoteles, 2,862 cuartos), Servicio Completo (12 hoteles, 2,353 cuartos) y Estancia Prolongada (1 hotel, 117 cuartos).

Uno de los hitos estratégicos más relevante del proceso de institucionalización de Fibra Inn consistió en la internalización de la operación hotelera de 30 Activos, la cual concluyó durante el primer trimestre del 2026, mediante la cual el Fideicomiso adquirió los contratos de operación correspondientes por una contraprestación de Ps. \$172.3 millones —una reducción de aproximadamente 60% respecto del valor económico de los contratos originales, equivalente a solo 1.9 años de dicha contraprestación conforme a prácticas estándar de la industria hotelera global—. La administración de Fibra Inn estima que la recuperación de dicha inversión se da en un periodo aproximado de 4 años, con un retorno anual proyectado de entre 20% y 35% bajo un horizonte perpetuo. Más allá de su costo, la internalización representa un cambio estructural en el modelo de negocio de Fibra Inn al eliminar la dependencia de un operador externo.

De este modo, Fibra Inn refuerza la congruencia entre los incentivos de su administración y los de sus Tenedores de CBFIs, gana control operativo directo sobre su portafolio, y se consolida como la única FIBRA en México con administración y operación totalmente internalizadas, en línea con el modelo adoptado por los principales operadores hoteleros institucionales a nivel internacional. El Administrador considera que este cambio sienta las bases para una mejora sostenida en la disciplina de costos y el desempeño operativo del portafolio en los siguientes periodos.

En paralelo, el Administrador ha implementado una estrategia activa de asignación de capital orientada a maximizar el retorno sobre el capital invertido (*ROIC* por sus siglas en inglés) de su portafolio consolidado, sustentada en dos pilares complementarios.

El primero consiste en el reciclaje disciplinado de activos no estratégicos, mediante la desinversión de Activos cuya contribución al retorno consolidado ha dejado de ser competitiva, permitiendo liberar capital y reasignarlo hacia oportunidades con un mayor potencial de generación de valor.

El segundo pilar consiste en la reinversión selectiva de dicho capital en Activos con retornos superiores al costo de capital de la Emisora, privilegiando adquisiciones con métricas acrecientes a nivel de AFFO, flujos operativos estabilizados y exposición a mercados con perspectivas favorables de crecimiento en la demanda turística y en la actividad económica. Un ejemplo de esta estrategia, es la adquisición del Hotel descrita en el presente folleto.

De acuerdo con el Estudio HVS descrito anteriormente en este Folleto Informativo, Los Cabos se caracteriza por una dinámica de demanda turística creciente y consistente, respaldada, entre otros factores, por las elevadas barreras de entrada que limitan la incorporación de nueva oferta hotelera competitiva en el mercado. Estas características contribuyen a fortalecer el atractivo de dicho mercado como destino para la asignación de capital y como componente estratégico de la diversificación y crecimiento del portafolio de Fibra Inn.

Cabe destacar que, la incorporación del Hotel bajo esta lógica de asignación de capital no solo otorgaría a Fibra Inn una mayor escala —fortaleciendo su relevancia dentro del mercado de FIBRAS hoteleras en México y su capacidad de acceso a los mercados de deuda y capital en condiciones más competitivas—, sino que, de manera igualmente relevante, modificaría de forma estructural el perfil de riesgo cíclico del portafolio consolidado. Al incrementar la proporción de activos del segmento de resorts de playa dentro de su portafolio, actualmente concentrado de manera predominante en hoteles orientados al segmento de negocios, Fibra Inn reduciría su exposición a la volatilidad de la demanda corporativa, incluyendo flujos vinculados a la demanda de turismo por placer y a una base de demanda internacional con menor correlación directa con el ciclo económico doméstico.

b. Resultados Históricos de la Operación Hotelera

El entorno operativo continuó favorecido por la fortaleza de la demanda corporativa asociada al *nearshoring*, la actividad manufacturera y los viajes de negocios en plazas industriales clave.

Entre 2024 y 2025, la principal palanca de crecimiento fue el incremento de tarifas (ADR), que compensó parcialmente una ocupación más moderada.

La administración atribuye la evolución del RevPAR principalmente a una estrategia disciplinada de precios, mejoras en la mezcla de clientes y la fortaleza relativa de mercados corporativos específicos. Asimismo, eventos extraordinarios como el Mundial celebrado en junio de 2026 generaron beneficios temporales en plazas como Monterrey y Guadalajara.

Dentro de los resultados, Fibra Inn se ha visto expuesta a diferentes factores macroeconómicos relevantes dentro de los que destacan los siguientes:

- **Tipo de cambio:** movimientos del peso frente al dólar con impacto tanto en ingresos corporativos como en una porción de la deuda denominada en dólares.
- **Tasas de interés:** aunque Banxico inició un ciclo de relajación monetaria, las tasas continuaron en niveles elevados. El costo neto promedio ponderado de la deuda se ubicó alrededor de 9.5% en deuda denominada en pesos y 4.7% en deuda en dólares.
- **Inflación:** particularmente en nómina, mantenimiento y energéticos, factores que limitaron la expansión de márgenes operativos en algunos trimestres.

A continuación, se detalla una tabla comparativa con el desempeño de las métricas financieras principales:

[sección de página intencionalmente en blanco]

Ps. Miles	2024	2025	Var. \$	Var. %	1S25	1S26	Var. \$	Var. %
Ingresos Totales	2,389,200	2,684,300	295,100	12.4%	1,363,035	1,313,979	- 49,056	-3.6%
NOI	755,800	800,400	44,600	5.9%	425,873	384,829	- 41,044	-9.6%
Margen NOI	31.6%	29.8%	(1.8 pp)	-5.7%	31.2%	29.3%	(1.9 pp)	-6.1%
EBITDA Ajustado	632,400	654,900	22,500	3.6%	360,273	316,028	- 44,245	-12.3%
Margen EBITDA Ajustado	26.5%	24.4%	(2.1 pp)	-7.9%	26.4%	24.1%	(2.3 pp)	-8.7%
Gasto Financiero Neto	163,800	272,600	108,800	66.4%	129,439	150,984	21,545	16.6%
Utilidad (Pérdida) Neta	- 252,300	- 191,800	60,500	24.0%	73,646	25,799	- 47,847	-65.0%
FFO Total	438,000	435,500	- 2,500	-0.6%	266,422	173,978	- 92,444	-34.7%
FFO por CBF	0.60	0.60	0.01	0.8%	0.36	0.24	-0.12	-34.1%
Distribución por CBF	0.27	0.36	0.09	33.3%	0.18	0.18	0	0.0%

c. Resultados de Operación proforma.

Para presentar los efectos de la transacción en los estados financieros consolidados condensados proforma, se aplicaron ajustes a los resultados de operación en las cifras consolidadas de Fibra Inn por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 (cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación):

Ingresos totales

Los ingresos totales de Fibra Inn se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del Hotel por los ingresos por paquetes todo incluido por \$515,260 y \$640,796, así como los otros ingresos hoteleros por \$88,793 y \$81,968, correspondientes a ingresos no incluidos en paquetes de hospedaje generados por servicios y consumos adicionales contratados directamente por los huéspedes, respectivamente.

Costos operativos

Los principales costos operativos se habrían incremento por la incorporación de las operaciones del Hotel en costo por habitaciones por \$67,738 y \$72,825; alimentos y bebidas por \$108,472 y \$110,944; otros costos operativos de hotelería por \$26,620 y \$27,159 ambos incrementos correspondientes a gastos de entretenimiento y a costos asociados con servicios y consumos no incluidos en paquetes, respectivamente.

Gastos de administración

Los gastos administrativos y los honorarios de administración se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del Hotel en \$71,397 y \$97,084, importe integrado por \$41,440 y \$54,880 de gastos administrativos y generales y \$29,957 y \$42,204 de honorarios de administración pagaderos al operador, de los cuales comprenden honorarios base y por incentivos, determinados conforme a los términos establecidos en el contrato de operación del Hotel, respectivamente.

Gastos de publicidad y promoción, energéticos y mantenimiento preventivo

Estos gastos se habrían incrementado por la incorporación de la operación del Hotel en publicidad y promoción por \$54,231 y \$47,866; energéticos por \$35,984 y \$36,888 y mantenimiento preventivo por \$24,813 y 24,271, respectivamente.

Prediales y seguros

Los gastos de prediales y seguros se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones del Hotel por \$4,390 y \$3,551 correspondientes a prediales y por \$15,892 y \$15,965 correspondientes a seguros respectivamente.

Depreciación y amortización

El gasto por depreciación y amortización se habría incrementado por la incorporación de los activos del Hotel adquirido al valor de la adquisición, los ajustes al reconocimiento inicial y la homologación de la vida útil de Fibra Inn, correspondiente a la depreciación por \$34,495 y \$34,495 respectivamente.

Gasto por intereses

El ajuste proforma incorpora el gasto por intereses correspondiente al Crédito BBVA como parte de la adquisición del Hotel e incorporación de sus operaciones por \$27,743 y \$33,991, respectivamente.

Pérdida (ganancia) cambiaria, neta

Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria por \$(29,061) y \$(103,914), respectivamente, generada por la deuda bancaria asumida como parte de la adquisición del Hotel.

Para presentar los efectos de la transacción en los estados financieros consolidados condensados proforma, se aplicaron ajustes a los resultados de operación en las cifras consolidadas de Fibra Inn por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación):

Ingresos totales

Los ingresos totales de Fibra Inn se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del Hotel por los ingresos por paquetes todo incluido por \$1,044,066, así como los otros ingresos hoteleros por \$187,583, correspondientes a ingresos no incluidos en paquetes de hospedaje generados por servicios y consumos adicionales contratados directamente por los huéspedes.

Costos operativos

Los principales costos operativos se habrían incremento por la incorporación de las operaciones del Hotel en costo por habitaciones por \$122,355; alimentos y bebidas por \$223,803; otros costos operativos de hotelería por \$56,207 incremento correspondiente a gastos de entretenimiento y a costos asociados con servicios y consumos no incluidos en paquetes.

Gastos de administración

Los gastos administrativos y los honorarios de administración se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del Hotel por \$184,096, importe integrado por \$127,539 de gastos administrativos y generales y \$56,557 de honorarios de administración pagaderos al operador, de los cuales comprenden honorarios base y por incentivos, determinados conforme a los términos establecidos en el contrato de operación del Hotel.

Gastos de publicidad y promoción, energéticos y mantenimiento preventivo

Estos gastos se habrían incrementado por la incorporación de la operación del Hotel en publicidad y promoción por \$74,752; energéticos por \$62,589 y mantenimiento preventivo por \$52,614.

Prediales y seguros

Los gastos de prediales y seguros se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones del Hotel por \$3,677 correspondientes a prediales y por \$33,207 correspondientes a seguros.

Depreciación y amortización

El gasto por depreciación y amortización se habría incrementado por la incorporación de los activos del Hotel adquirido al valor de la adquisición, los ajustes al reconocimiento inicial y la homologación de la vida útil de Fibra Inn, correspondiente a la depreciación por \$68,990.

Gasto por intereses

El ajuste proforma incorpora el gasto por interés correspondiente al financiamiento asumido como parte de la adquisición del Hotel e incorporación de sus operaciones por \$64,245.

Pérdida (ganancia) cambiaria, neta

Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria por \$(153,814) generada por la deuda bancaria como parte de la adquisición del Hotel.

ii). Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Para presentar los efectos de la transacción en los estados financieros consolidados condensados proforma, se aplicaron ajustes al estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 (cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto se indique otra denominación):

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido e Impuesto al valor agregado por recuperar

El ajuste proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$(400,430) y \$(412,473) respectivamente, considera el efecto neto de los siguientes movimientos que se describen a continuación:

- Salida de efectivo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, por \$(444,870) y \$(462,785), respectivamente, para reflejar el pago del IVA sobre la adquisición del Hotel; para efectos de la información financiera proforma, el Fideicomiso contempló una asignación del 80% para construcción y 20% de terreno sobre la adquisición del Activo.
- La incorporación del efectivo mínimo equivalente al monto total de las reservas cobradas y aún no honradas del Hotel al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$44,440 y \$50,312, respectivamente.

Propiedades, mobiliario y equipo, neto

El saldo de propiedades, mobiliario y equipo se incrementaría por el efecto combinado de la adquisición del Hotel al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$3,475,548 y \$3,615,506, respectivamente, \$8,040 para ambos periodos por los costos erogados de la adquisición y el ajuste por \$93,564 y \$50,820, respectivamente, en su reconocimiento inicial por la diferencia entre el valor de la contraprestación y el valor en libros de los activos netos adquiridos.

Deuda bancaria

El saldo de la deuda bancaria se incrementaría por la asunción del Crédito BBVA, que actualmente tiene el Hotel vigente, originada por un crédito simple en dólares americanos con garantía hipotecaria sobre el Hotel con vencimiento al 30 de junio de 2032 que devenga amortización e interés mensual a una tasa anual SOFR fija de 2.93% más 2.60% por US \$57,514 equivalente a \$1,004,765 y US \$60,413 equivalente a \$1,079,726 al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Una vez asumida la deuda, la razón de Deuda total Sobre el valor de los Activos se mantendría en alrededor de 28.0% que compara con esta misma métrica calculada al cierre del último trimestre reportado a la fecha de elaboración de este folleto (2T26) de 28.2%. Asimismo, considerando el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (DSCR por sus siglas en inglés), dicha métrica se habría ubicado en 1.8x a la misma fecha, nivel que se encontraría por encima del índice mínimo establecido en el Crédito BBVA vigente.

Patrimonio y resultados acumulados

El saldo de patrimonio del Fideicomiso se incrementaría al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$2,476,089 y \$2,528,278, respectivamente, debido a la entrega de 458,535,000 y 468,199,630 CBFIs a un precio de \$5.40 por cada CBFI de Fibra Inn que serán entregados a los Vendedores y/o Aportantes, correspondiente a la contraprestación pactada por la adquisición, una vez deducido la asunción de deuda en dólares americanos como se menciona en la Transacción. El ajuste refleja los efectos acumulados derivados de los ajustes proforma de la transacción que impactan resultados a las fechas presentadas.

Los ajustes proforma ocurridos en los principales rubros de los estados financieros consolidados condensados proforma están disponibles en la nota 4 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos en el presente Folleto Informativo como Anexo 3.

iii). Partidas no recurrentes, estimaciones críticas y eventos posteriores.

Como resultado de la Transacción, Fibra Inn incurrirá en determinados costos extraordinarios y no recurrentes relacionados con su estructuración, negociación y cierre, incluyendo honorarios de asesores financieros, legales, fiscales y técnicos, gastos notariales y registrales, costos de *due diligence*, avalúos, así como impuestos indirectos e IVA no acreditable, en su caso. Dependiendo de su naturaleza y de los criterios establecidos por las NIIF, dichos desembolsos serán reconocidos como gasto del periodo o capitalizados como parte del valor de los activos adquiridos o de la estructura de financiamiento relacionada con la Transacción.

La contabilización de la Transacción requerirá la utilización de ciertas estimaciones y juicios relevantes por parte del Administrador, principalmente en la asignación del precio de compra entre los activos adquiridos y pasivos asumidos, la determinación de las vidas útiles de los activos incorporados, la aplicación de tipos de cambio para partidas denominadas en moneda extranjera y, en su caso, la valuación de pasivos laborales y beneficios a empleados asumidos. Estas estimaciones podrían modificarse conforme se disponga de información adicional durante el proceso de integración y contabilización definitiva de la operación.

Con posterioridad al 30 de junio de 2026, Fibra Inn ha continuado avanzando en las actividades necesarias para el cierre de la Transacción, incluyendo la gestión de las autorizaciones regulatorias correspondientes, tales como las relacionadas con CNA, entre otras.

iv). Conclusión de la administración

El Administrador considera que la Transacción representa una oportunidad estratégica para fortalecer la escala, diversificación y perfil de generación de valor del portafolio, manteniendo una estructura financiera que considera sostenible y alineada con los intereses de los Tenedores de CBFIs. Entre los principales beneficios esperados destacan: (i) el incremento en la escala del portafolio de Fibra Inn mediante la incorporación de un activo que, de acuerdo con el Estudio HVS y la Opinión de Valor Razonable descritos en el apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” de este Folleto Informativo, se adquiriría a un precio favorable respecto de su valor de mercado independiente; (ii) la diversificación del portafolio hacia el segmento de resorts de categoría superior, así como una mayor diversificación geográfica y por moneda, incorporando una fuente relevante de ingresos denominados en dólares; (iii) la incorporación de deuda denominada en dólares a tasa fija, cuyo servicio se encuentra naturalmente calzado con los ingresos en dicha moneda y cuyos términos son considerados por el Administrador como atractivos respecto del costo de deuda consolidado de Fibra Inn; (iv) una mayor alineación de incentivos entre la Administración y los Tenedores de CBFIs, derivada de que una porción relevante de la Contraprestación sería cubierta mediante la

entrega de CBFIs, conforme a lo descrito en la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción” de este Folleto Informativo y (v) la incorporación de una nueva marca al portafolio de Fibra Inn a través de la operación del Hotel bajo Secrets Resorts & Spas, marca integrada a Hyatt Hotels Corporation que opera actualmente el Hotel, lo cual amplía y diversifica la base de marcas del portafolio de Fibra Inn —reduciendo la concentración en las marcas actualmente operadas por la Emisora— generando a la Transacción de un perfil de riesgo particularmente favorable, al tratarse de la continuidad de una operación ya establecida y de comprobado desempeño bajo una de las cadenas hoteleras de mayor reconocimiento a nivel global.

Asimismo, el Administrador reconoce que la Transacción implica determinados costos y riesgos, entre los que destacan: (i) un incremento en el nivel de apalancamiento consolidado de Fibra Inn derivado de la asunción del Crédito BBVA; (ii) una mayor exposición a fluctuaciones cambiarias asociada con los activos, ingresos y deuda denominados en dólares, parcialmente mitigada por el calce natural entre ingresos y servicio de deuda; (iii) una mayor concentración en un solo activo y operador hotelero respecto del portafolio actual de Fibra Inn; y (iv) una salida de efectivo relevante asociada con el pago del IVA causado con motivo de la adquisición, cuya recuperación estará sujeta a los plazos y procedimientos establecidos por la legislación fiscal aplicable.

No obstante, lo anterior, el Administrador considera que los beneficios estratégicos y financieros esperados de la Transacción compensan adecuadamente los costos y riesgos identificados. En particular, la incorporación de un activo de escala relevante, con exposición a un mercado turístico de alta calidad, ingresos predominantemente denominados en dólares, características de generación de flujo estabilizado y una estructura de contraprestación que permite alinear los intereses de los Tenedores con los de los accionistas del activo, fortalece la posición de Fibra Inn para generar valor de largo plazo.

En este sentido, el Administrador considera que la Transacción es consistente con la estrategia de asignación disciplinada de capital de Fibra Inn y con su objetivo de incrementar el retorno sobre el capital invertido, al tiempo que fortalece la diversificación y resiliencia del portafolio consolidado

[sección de página en blanco intencionalmente]

7. CONTRATOS RELEVANTES

Fideicomiso F/737

El propietario del Hotel es Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Actividad Empresarial F/737 (el “Fideicomiso F737”).

Al respecto, se pretende que dicho fideicomiso se extinga una vez que Fibra Inn asuma la deuda del Crédito BBVA y sus fideicomitentes reviertan el Hotel y los demás bienes, activos y derechos que componen su patrimonio, para posteriormente celebrar el Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación.

Crédito BBVA

El Fideicomiso F/737 celebró con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México el Crédito BBVA, el cual fue utilizado originalmente para la construcción y explotación del Hotel. Derivado del Crédito BBVA, el Hotel se encuentra afecto a garantía hipotecaria.

Al respecto, Fibra Inn pretende asumir el Crédito BBVA y la garantía hipotecaria correspondiente en los mismos términos en los que se encuentran dichos documentos.

Para más información sobre el Crédito BBVA y la garantía hipotecaria correspondiente al Hotel, favor de referirse al apartado “V. Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. Información Detallada sobre la Transacción”.

Acuerdo Vinculante

Con fecha 6 de agosto de 2026, celebramos con los Vendedores y/o Aportantes cierto acuerdo vinculante (el “Acuerdo Vinculante”) sujeto a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, con el objeto de establecer los términos y condiciones preliminares para efectuar la Transacción. A continuación, se incluye un resumen de las cláusulas relevantes de dicho Acuerdo Vinculante:

Hotel:

El Bien Inmueble destinado al hospedaje, conocido comercialmente como “*Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort*”, ubicado en Avenida Paseo de los Pescadores s/n, San José del Cabo, Baja California Sur, C.P. 23400, mismo que cuenta, entre otras características con:

- Plan de alojamiento *all inclusive*.
- Categoría AAA Cuatro Diamantes.
- 500 llaves.
- 8 restaurantes.
- Spa.

- Espacio flexible para eventos que ofrece un entorno para conferencias, reuniones y celebraciones.

La adquisición del Hotel comprenderá: i) todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna, en el estado en que se encuentra (*"as is, where is, with all faults"*), incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa sus bienes intangibles, instalaciones, garantías, mobiliario, accesorios y equipamiento (*FF&E*, por sus siglas en inglés), suministros consumibles (*OS&E*, por sus siglas en inglés), inventarios y demás relacionados con el uso y el dominio pleno del mismo; ii) todos los derechos que se originen de todos y cada uno de los contratos que actualmente se encuentren en vigor, relacionados con la administración y operación del Hotel (incluyendo, sin limitar, contratos de administración, operación, franquicia, uso de licencias, arrendamiento, accesos y todo tipo de servicios); y iii) todos los permisos, licencias y derechos gubernamentales (municipales, estatales y federales) de los que el Fideicomiso F/737 sea titular y conforme a su naturaleza, sean susceptibles de transmitir o ceder (o Fibra Inn subrogarse), relacionados con el funcionamiento del Hotel.

Objeto:

El Acuerdo Vinculante tiene como objeto establecer los principales términos y condiciones de la Transacción mismos que, en caso de ser aprobada por la Asamblea de Tenedores serán vinculantes para las partes de dicho acuerdo y servirán como base para la negociación y elaboración del Contrato del Contratos de Compraventa y/o Convenio de Aportación y demás instrumentos que las Partes acuerden celebrar para la estructuración y consumación de la Transacción.

Contraprestación:

Como contraprestación por la Transacción, Fibra Inn pagará, una contraprestación total, la cual se calculará sobre el precio total de US \$200,000,000.00, de valor empresa a ser pagados con CBFIs.

Dominio Pleno:

Fibra Inn adquirirá derechos, títulos, intereses y dominio pleno del Hotel, libres de todo tipo de cargas, hipotecas y demás gravámenes, excepto por los gravámenes (i) que garanticen el Crédito BBVA, a menos que dicho financiamiento sea asumido o pagado antes de o en la fecha de firma del Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación, y (ii) expresamente convenidos por las partes de dicho acuerdo como Gravámenes Permitidos, en términos razonablemente habituales para operaciones comparables a la Transacción.

**Condiciones
Suspensivas:**

La Transacción está sujeta a:

1. Que la CNA autorice la Transacción.
2. Que, salvo los Gravámenes Permitidos que, en su caso, al efecto se incluyan expresamente en el Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación, el Hotel se encuentre libre de todo gravamen, embargo, anotación preventiva o limitación de dominio alguna, y no se encuentre en proceso de inscripción, gravamen o anotación registral alguna que pudiere impedir o afectar la libre disposición del Hotel por parte de los Vendedores y/o Aportantes.
3. Que los Vendedores y/o Aportantes obtengan la renuncia expresa y por escrito a cualquier derecho de tanto, opción de compra, derecho de preferencia o de naturaleza semejante de las personas que, en su caso, tuvieran a su favor para adquirir el Hotel o cualquier parte del mismo.
4. Que Fibra Inn obtenga el consentimiento y dispensa de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18, con relación a cualquier obligación a cargo de Fibra Inn susceptible de ser afectada, en su caso, con motivo de la Adquisición.
5. Salvo que Fibra Inn asuma la obligación de fondear el repago de la deuda existente, que los Vendedores y/o Aportantes obtengan, en su caso, las dispensas o autorizaciones necesarias por parte de los acreedores de los financiamientos respecto de los cuales se hayan constituido garantías sobre el Hotel para transferir la propiedad del Hotel al Fibra Inn.
6. Que se concluya de manera aceptable para Fibra Inn el “*due diligence*” sobre temas materiales de propiedad y operación del Hotel.

Asimismo, se ha identificado que podrían celebrarse, entre otros, los siguientes o similares:

- (i) Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación: Para la implementación y perfeccionamiento de la Transacción, se contempla celebrar un Contrato de Compraventa y/o Convenio de Aportación de Activos, a saber: un instrumento mediante el cual los Vendedores y/o Aportantes transferirían el Hotel, Contratos de Arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso o al patrimonio de un vehículo subsidiario, según corresponda.
- (ii) Contrato de cesión y/o asunción de derechos: A efecto de que Fibra Inn asuma la deuda correspondiente al Crédito BBVA, se contempla celebrar uno o más contratos de cesión y/o asunción de derechos y obligaciones mediante el cual Fibra Inn se

subrogue como acreditado en el Crédito BBVA, así como todos los actos accesorios a dicho crédito, incluyendo sin limitar, la garantía hipotecaria sobre el hotel.

Los activos y actos necesarios para perfeccionar la Transacción podrían variar y dependerán en gran medida, de las negociaciones, las distintas situaciones y circunstancias, las autorizaciones y otros actos de diversa naturaleza. Por lo anterior, Fibra Inn solicitará a los Tenedores una autorización amplia para que su Administrador y/o su Comité Técnico y/o los apoderados o delegados especiales autorizados al efecto cuenten con facultades amplias y suficientes para implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que resulten necesarias y/o convenientes para perfeccionar la Transacción.

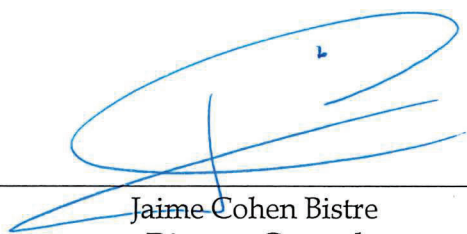
[sección de página intencionalmente en blanco]

8. PERSONAS RESPONSABLES

a) Administrador

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.



Jaime Cohen Bistre
Director General



Héctor Rodrigo Vázquez Montoya
Director de Administración y Finanzas



Lizeth Mariel Pedraza Nava
Directora Jurídica

b) Fiduciario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso irrevocable
DB/1616



Nombre: Cristina Reus Medina
Cargo: Delegada Fiduciaria

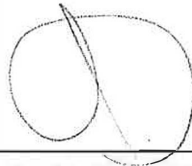


Nombre: Juan Antonio Medina Guzmán
Cargo: Delegado Fiduciario

c) *Representante Común*

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Masari Casa de Bolsa, S.A.



Nombre: Fredie Farca Charabatí

Cargo: Apoderado



Nombre: Hernando López Quezada

Cargo: Apoderado

9. ANEXOS

1. Opinión valuatoria emitida por Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
2. Estudio de mercado y valuación emitido por HVS Consulting & Valuation.
3. Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
4. Manifestación del Auditor Externo emitida en términos Artículo 37 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación”* del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores.

Anexo 1

Opinión valoratoria emitida por Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

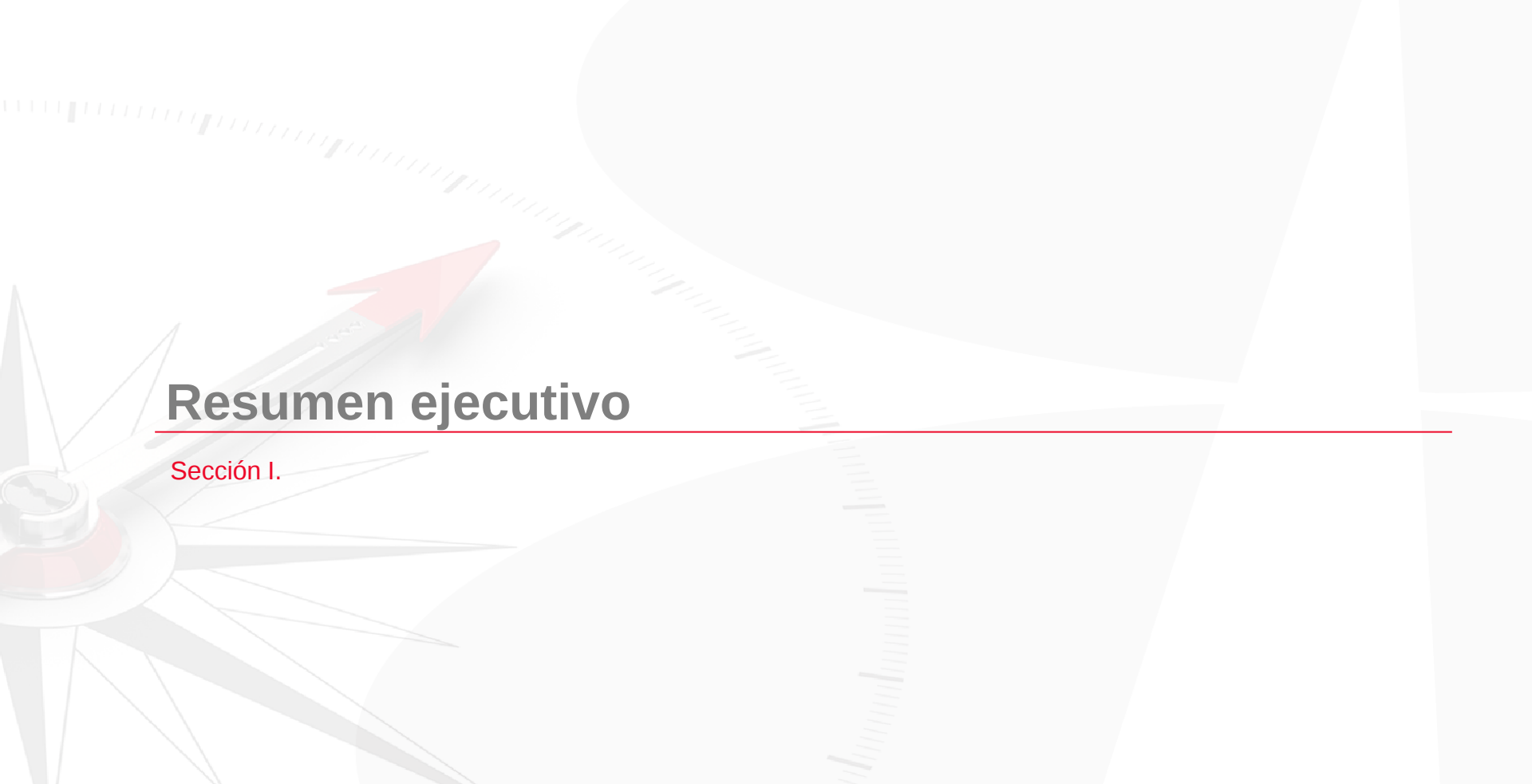
Hotel Secrets Puerto Los Cabos

Opinión de valuación

Agosto 2026

Contenido

- I. Resumen ejecutivo
- II. Alcance y limitaciones de responsabilidad
- III. Hotel Secrets Puerto Los Cabos
- IV. Contexto de mercado
- V. Resumen de valuación



Resumen ejecutivo

Sección I.

Resumen ejecutivo

Este documento tiene como finalidad presentar nuestra opinión respecto de la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, del valor monetario del inmueble comercialmente conocido como Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort (el "Activo Hotelero"), así como describir las metodologías y consideraciones tomadas en cuenta para llegar a dicho valor.

Para llevar a cabo la valuación del Activo Hotelero, las siguientes metodologías fueron utilizadas:

- **Discounted cash flows ("DCF")**

La valuación bajo esta metodología busca estimar el valor de una compañía o activo al día de hoy, basado en proyecciones sobre cuánto dinero generarán en el futuro. Banorte estimó (i) los flujos futuros del Activo Hotelero basados en el comportamiento histórico del mismo, el entorno de mercado y el contexto macroeconómico y (ii) un valor terminal fundamentado en un flujo de efectivo futuro sostenible, representativo de la capacidad de generación de efectivo del Activo Hotelero en el largo plazo. Dichos flujos fueron traídos a valor presente utilizando una tasa de descuento tomando en cuenta las condiciones de mercado actuales.

- **Análisis de empresas comparables**

Con la finalidad de complementar el ejercicio de valuación y contrastar el valor estimado desde perspectivas conceptualmente distintas, se determinó una muestra de empresas comparables representativas del mercado hotelero. Las compañías de la muestra fueron categorizadas en función de las características de sus respectivos portafolios de inmuebles. Para el primer enfoque asociado a esta metodología, las empresas comparables fueron asignadas una ponderación en función de su nivel de comparabilidad, misma que fue considerada al momento de promediar los múltiplos EV / EBITDA de la muestra. Para el segundo enfoque, la mediana de la muestra de comparables fue utilizada para alcanzar el múltiplo EV / EBITDA de referencia para llevar a cabo la valuación.

- **Transacciones precedentes**

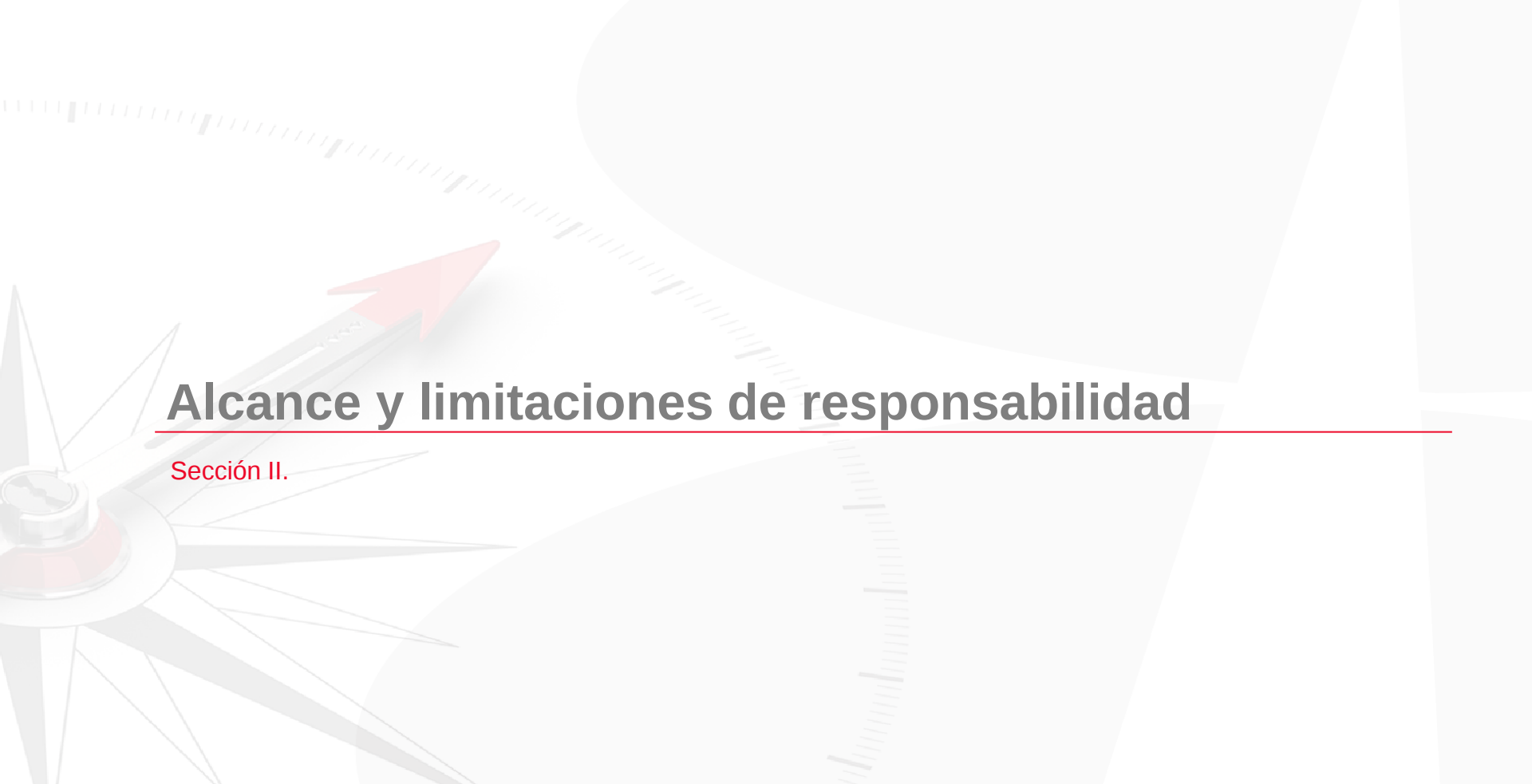
Con la finalidad de complementar el ejercicio de valuación y contrastar el valor estimado desde perspectivas conceptualmente distintas, se determinó una muestra de transacciones precedentes que permitieran estimar el valor relativo pagado por otros compradores de activos similares.

El *enterprise value* alcanzado, así como la ponderación asignada para cada metodología se resume como sigue:

- DCF – 60% – US \$212,847
- EV / EBITDA 2027E según ponderación de *clusters* – 20% – US \$199,097
- EV / EBITDA 2027E según mediana – 10% – US \$213,496
- EV / llave según transacciones precedentes – 10% – US \$209,391

Las ponderaciones fueron determinadas conforme al nivel de explicabilidad aportado, en nuestra opinión, por las variables de cada metodología.

En conclusión, creemos que el valor del 100% del Activo Hotelero se resume de la siguiente manera: (i) *Enterprise value*: US \$209,816 y (ii) *Equity value*: US \$172,757. La valuación considera flujos a partir del 1ro de enero de 2027.



Alcance y limitaciones de responsabilidad

Sección II.

Alcance y limitaciones de responsabilidad

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número DB/1616 (en adelante, "Fibra Inn" o el "Fideicomiso") y Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su carácter de administrador del Fideicomiso (el "Administrador"), en virtud del mandato celebrado el 1° de julio de 2026 con Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), nos han solicitado nuestra opinión respecto de la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, del valor monetario del inmueble conocido comercialmente como Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort (el "Activo Hotelero").

Para emitir nuestra opinión, entre otras cosas, hemos (i) revisado la información operativa histórica, presupuestos y estados financieros históricos del Activo Hotelero, así como contratos de operación y contratos de crédito; (ii) analizado a los jugadores públicos relevantes en la industria hotelera para determinar una muestra de empresas representativa del sector, así como las cotizaciones y estructuras de capital de dichas empresas; (iii) realizado una investigación de mercado para determinar una muestra de transacciones precedentes que permitan estimar el valor relativo pagado por otros compradores de activos similares; (iv) realizado una comparación del desempeño financiero y operativo del Activo Hotelero con información comparable de otras empresas representativas del mercado hotelero que consideramos pertinentes para nuestro análisis; y (v) realizado aquellos otros estudios y análisis financieros, así como considerado cualquier otra información disponible a través de fuentes públicas que estimamos apropiada para los fines de esta opinión. En la preparación de esta opinión, hemos confiado, sin realizar una verificación independiente, en la exactitud e integridad de toda la información financiera, contable, operativa, comercial, legal y de cualquier otra naturaleza que nos fue proporcionada por la administración de Fibra Inn con respecto al Activo Hotelero.

Hemos asumido, con el consentimiento de Fibra Inn, que dicha información es verdadera, completa y correcta en todos sus aspectos relevantes y que no se nos ha omitido ningún hecho o circunstancia cuya divulgación pudiera afectar de manera material o adversa nuestro análisis o las conclusiones contenidas en esta opinión.

Asimismo, hemos asumido que las proyecciones financieras, presupuestos, estimaciones de resultados operativos, flujos de efectivo y demás información prospectiva que nos fue proporcionada, fue razonablemente preparada sobre bases que reflejan las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles de la administración respecto al desempeño futuro del Activo Hotelero. En la preparación de esta opinión no tuvimos acceso a ciertos aspectos operativos del Activo Hotelero, incluyendo contratos de arrendamiento, *rent rolls* y *lease spreads*, ni nos fueron proporcionados estudios independientes sobre rentas o demanda del Activo Hotelero. En consecuencia, el análisis parte del supuesto de que las proyecciones financieras reflejan los mejores estimados disponibles de la administración a la fecha de emisión de esta opinión.

No expresamos opinión alguna respecto de la razonabilidad de tales proyecciones o de la probabilidad de que los resultados proyectados sean efectivamente alcanzados.

Adicionalmente, sostuvimos reuniones con la administración del Fideicomiso para entender el racional estratégico de la adquisición del Activo Hotelero, así como el desempeño financiero histórico y proyectado del Fideicomiso y las posibles implicaciones operativas. Sin embargo, no realizamos análisis de sinergias o anti-sinergias potenciales, inspecciones físicas ni avalúos independientes del Activo Hotelero. Esta opinión asume que la adquisición del Activo Hotelero se consumará conforme a los términos presentados, que se obtendrán las autorizaciones regulatorias necesarias y que no ocurrirán cambios materiales adversos que afecten significativamente la situación financiera del Fideicomiso antes de la consumación de la adquisición del Activo Hotelero.

Alcance y limitaciones de responsabilidad

Esta opinión se emite exclusivamente desde una perspectiva financiera y se limita a evaluar la razonabilidad del valor monetario del Activo Hotelero, considerada por Fibra Inn en la fecha de emisión de esta opinión. Esta opinión no constituye una recomendación de inversión.

No expresamos opinión alguna respecto de: (i) los méritos estratégicos, comerciales, operativos o fiscales de la adquisición del Activo Hotelero; (ii) la conveniencia de la adquisición del Activo Hotelero en comparación con cualquier alternativa estratégica o financiera que pudiera estar disponible para Fibra Inn; (iii) la estructura específica de la adquisición del Activo Hotelero o los términos de cualquier acuerdo relacionado; (iv) la solvencia futura, desempeño operativo futuro o viabilidad del Activo Hotelero; ni (v) el precio al que pudieran negociarse valores emitidos por Fibra Inn antes o después de la consumación de la adquisición del Activo Hotelero.

Esta opinión no constituye ni debe interpretarse como un avalúo inmobiliario, dictamen de valuación inmobiliaria, avalúo comercial, avalúo catastral o cualquier otra determinación independiente del valor del Activo Hotelero. No actuamos como peritos valuadores inmobiliarios ni hemos realizado inspecciones físicas, estudios técnicos ni valuaciones independientes de los terrenos, edificios, mejoras, instalaciones, mobiliario, equipo u otros activos que forman parte del Activo Hotelero.

Asimismo, esta opinión no constituye ni pretende constituir un estudio de precios de transferencia, un análisis de valor de mercado para fines fiscales, un estudio de comparabilidad, una opinión sobre el cumplimiento de disposiciones fiscales nacionales o extranjeras, ni una determinación de si la contraprestación pactada satisface los requisitos aplicables bajo las normas de precios de transferencia conforme a la legislación fiscal aplicable.

En consecuencia, no expresamos opinión alguna respecto de la suficiencia, razonabilidad o adecuación de la contraprestación para fines contables, fiscales, regulatorios, de información financiera, de precios de transferencia, de valuación de activos inmobiliarios o para cualquier otro propósito distinto de determinar, exclusivamente desde un punto de vista financiero y para los fines aquí indicados, la razonabilidad del valor monetario objeto de esta opinión.

No realizamos una recomendación de inversión, de voto ni para comprar, vender, mantener o disponer CBFIs; tampoco constituye un pronóstico sobre su precio, liquidez, desempeño bursátil o volumen de negociación, ni un reporte de análisis bursátil, avalúo inmobiliario, estudio de precios de transferencia o una opinión de solvencia. De igual forma, esta opinión no aborda aspectos legales, fiscales, contables o regulatorios; conflictos de interés; procesos de aprobación corporativa o deberes fiduciarios; ni los méritos comerciales, estratégicos, patrimoniales, operativos, inmobiliarios, técnicos, ambientales u hoteleros de la adquisición del Activo Hotelero; ni constituye una opinión respecto de la suficiencia del proceso de aprobación de la adquisición del Activo Hotelero por parte de la asamblea de tenedores del Fideicomiso; el cumplimiento de deberes de diligencia o lealtad frente a los tenedores por parte del fiduciario, el Administrador, sus funcionarios o los miembros del Comité Técnico.

Tampoco representa una opinión sobre la conveniencia de la Transacción frente a otras alternativas ni una garantía de valor, rentabilidad, resultados, ejecución o consumación de la operación, y no evalúa compensaciones o contraprestaciones pagadas a directivos, funcionarios o empleados relacionadas con la adquisición del Activo Hotelero.

Alcance y limitaciones de responsabilidad

Esta opinión refleja las condiciones económicas, financieras y de mercado existentes a la fecha de emisión y se basa en la información disponible en ese momento. En consecuencia, no asumimos obligación alguna de actualizar, revisar o reafirmar la opinión en caso de cambios en las condiciones de mercado, en la información proporcionada por el Fideicomiso o en cualquier otra circunstancia posterior, ni expresa opinión alguna respecto del desempeño bursátil futuro de Fibra Inn o de los efectos que factores macroeconómicos o la volatilidad del mercado puedan tener sobre dicho desempeño.

Banorte espera recibir honorarios por la elaboración de esta opinión, además del reembolso de gastos y la indemnización por determinadas responsabilidades derivadas de la prestación de dicho servicio.

La presente opinión se proporciona a la administración de Fibra Inn en relación con y para efectos de su evaluación de la adquisición del Activo Hotelero.

Esta opinión no constituye una recomendación para ningún tenedor de CBFIs de Fibra Inn respecto de la forma en que dicho tenedor deba votar en relación con la adquisición del Activo Hotelero o cualquier otro asunto.

Esta opinión no podrá ser divulgada, citada ni comunicada (total o parcialmente) a tercero alguno para propósito alguno sin nuestra autorización previa y por escrito.

La presente opinión podrá reproducirse íntegramente en cualquier documento de divulgación de información de Fibra Inn, pero no podrá divulgarse públicamente de ninguna otra forma sin nuestra autorización previa y por escrito.

Atentamente,

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Hotel Secrets Puerto Los Cabos

Sección III.

Hotel Secrets Puerto Los Cabos

El Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort es un resort de lujo operado desde el 2013, bajo el esquema *all-inclusive*, localizado frente al Mar de Cortés dentro del desarrollo turístico Puerto Los Cabos, en San José del Cabo, Baja California Sur, desarrollado sobre un terreno de 76,193 m² de configuración irregular y topografía descendente hacia la playa, lo que permite que gran parte de las instalaciones y habitaciones tengan vistas panorámicas al mar. El complejo forma parte de uno de los corredores turísticos más consolidados de México.

Descripción general del complejo

500 habitaciones

8 restaurantes

4 bares

- Áreas de albercas y entretenimiento
- Centro de negocios
- Spa y gimnasio
- Salón para eventos y convenciones
- Club de playa privado

El resort está integrado por un conjunto de edificios principales y diversas estructuras complementarias, distribuidos a lo largo del terreno mediante andadores, jardines y áreas recreativas.

Amenidades

Spa y wellness

- Spa de aproximadamente 1,827 m²
- Salas de tratamiento
- Circuitos de hidroterapia
- Vapor y servicios especializados

Eventos y convenciones

- Salón de banquetes con capacidad aproximada de 450 personas
- Salones de usos múltiples y salas de juntas
- Gazebo dedicado para bodas
- Centro de negocios

Albercas

- Alberca central principal
- Albercas del restaurante Oceana
- Albercas *swim-out*
- *Pool Bar* integrado

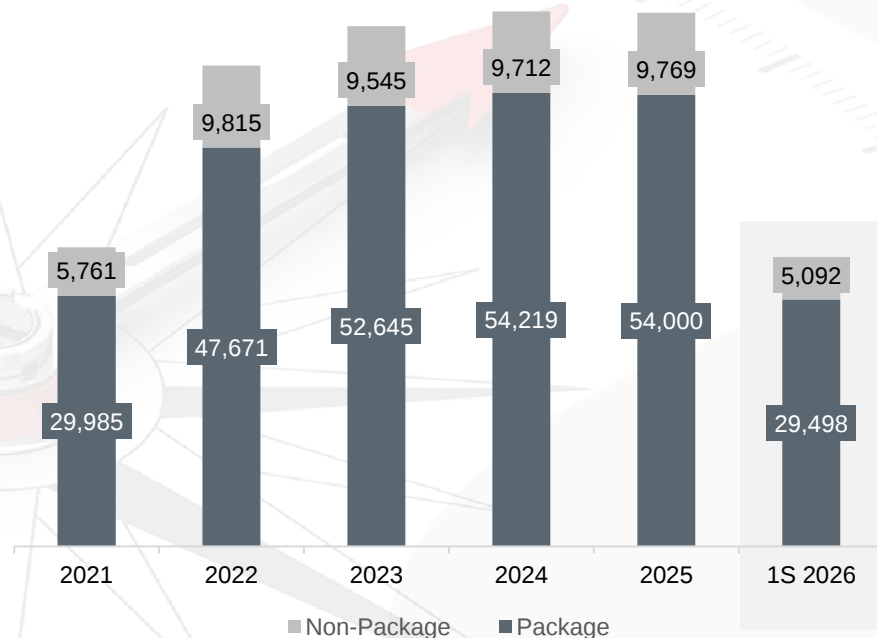
Club de playa

- Área de camastros y cabañas.
- Servicio de alimentos y bebidas.
- Espacios cubiertos y descubiertos frente al mar

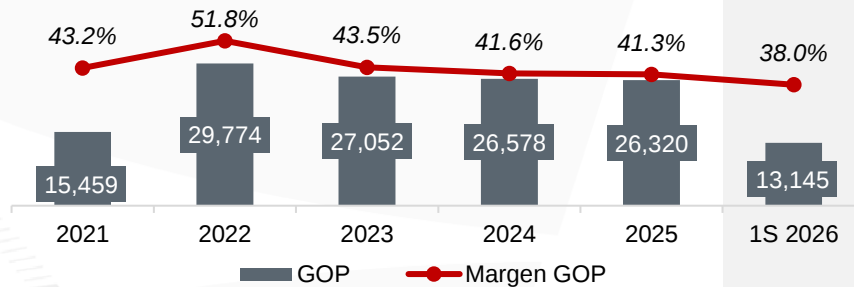
Hotel Secrets Puerto Los Cabos

Cifras históricas clave

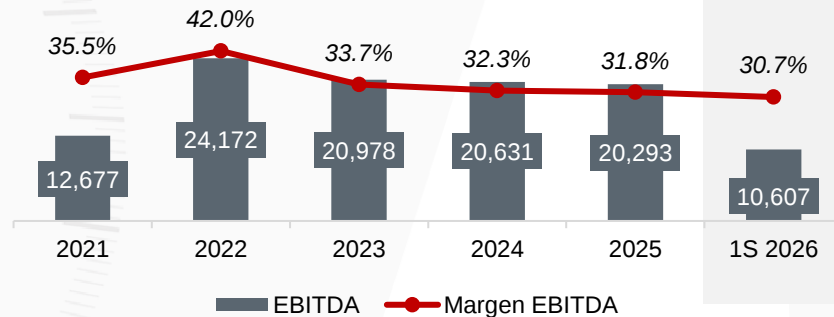
Composición de ingresos

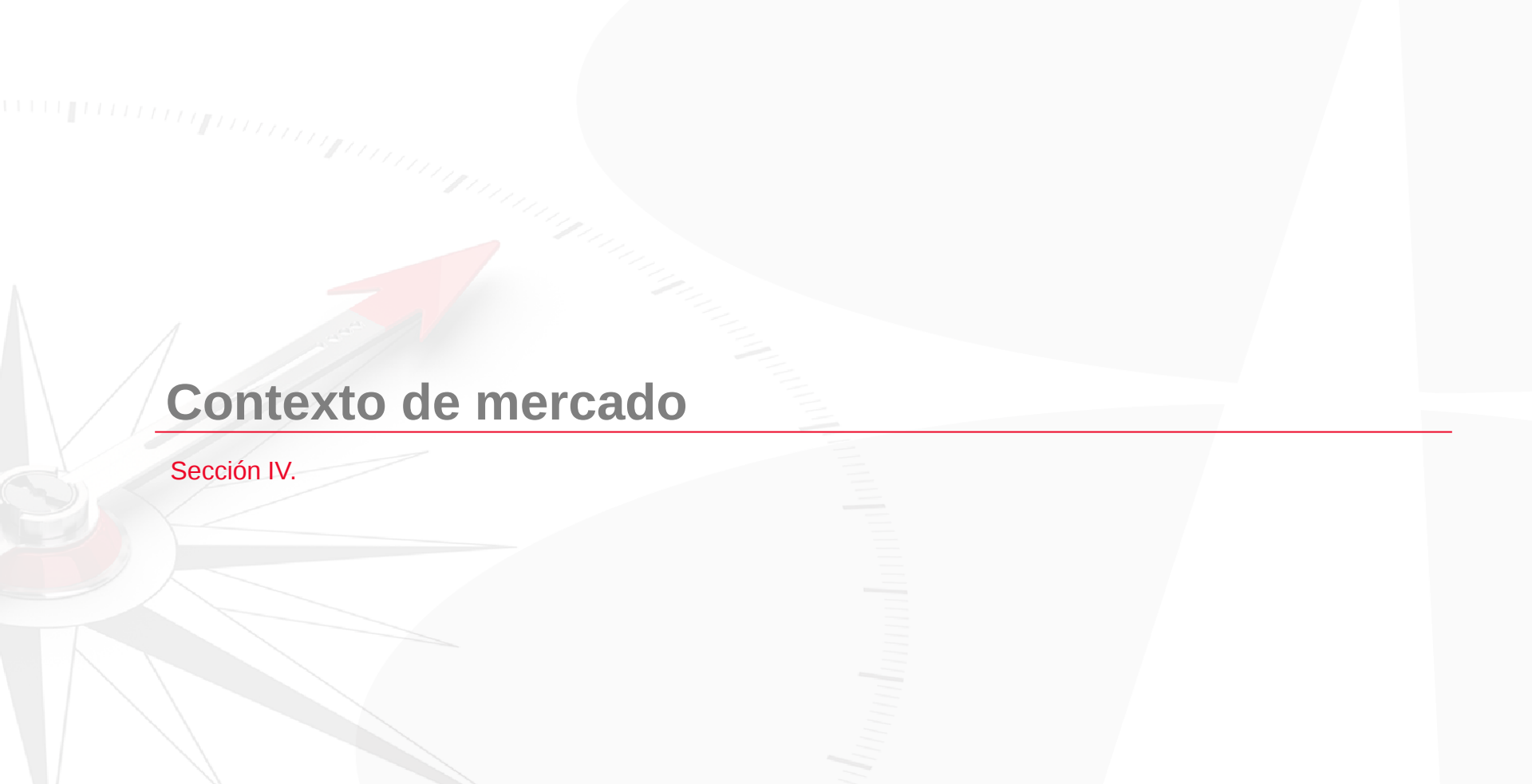


GOP



EBITDA





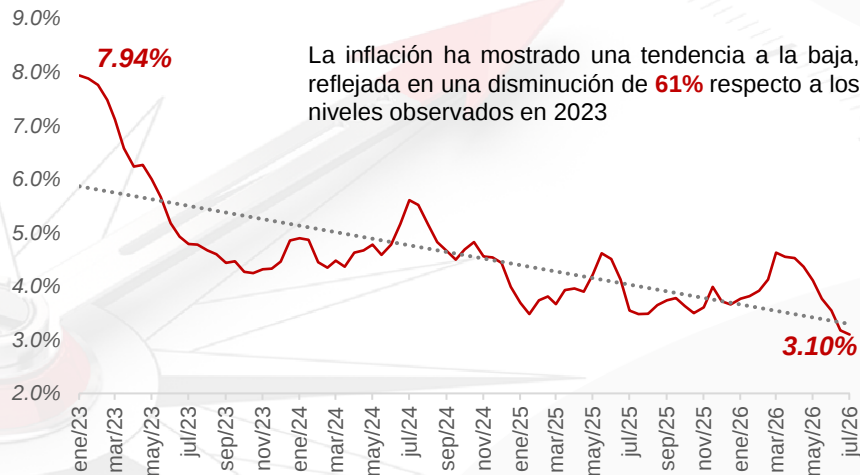
Contexto de mercado

Sección IV.

Contexto macroeconómico

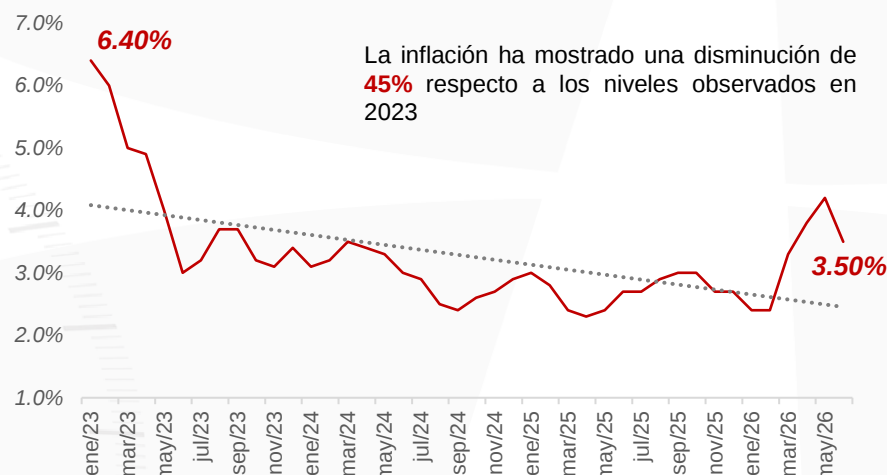
La convergencia de la inflación tanto en México como en Estados Unidos hacia niveles más moderados contribuye a un entorno económico de mayor estabilidad y previsibilidad.

Inflación general quincenal México (% de variación anual)



Las expectativas de inflación para México continúan mostrando una trayectoria de moderación, con estimaciones para el cierre de 2026 cercanas a 4.0% y una inflación subyacente estable, reflejando una tendencia gradual de convergencia hacia los objetivos de largo plazo del Banco de México

Inflación general mensual Estados Unidos (% de variación anual)



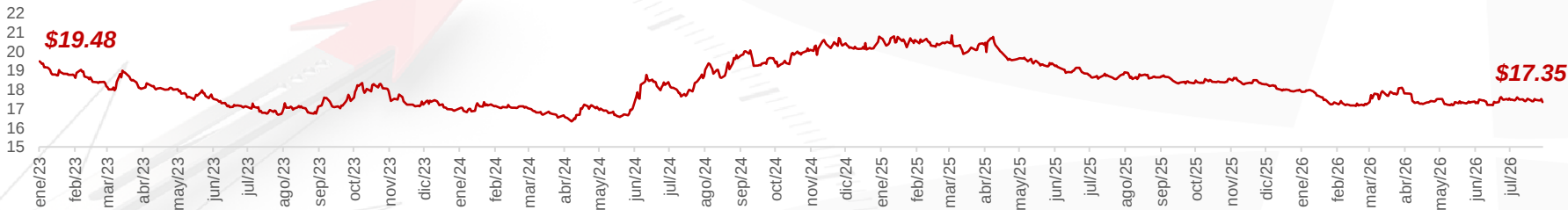
La inflación en Estados Unidos se ubica en niveles cercanos a 3.5%, con expectativas de estabilidad y moderación en el corto plazo

Contexto macroeconómico

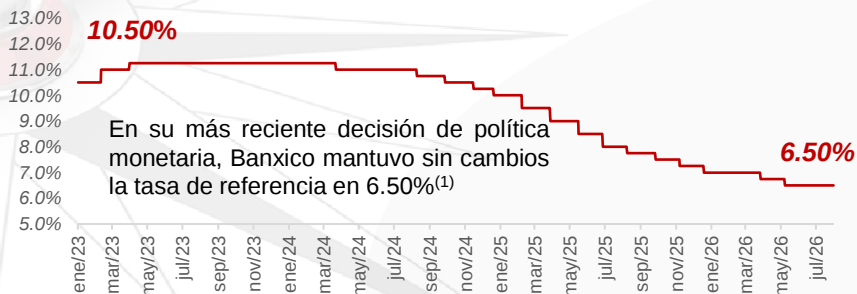
Desde la óptica de política monetaria, el entorno macroeconómico ha observado una normalización gradual de tasas de referencia a lo largo de los últimos 12-18 meses

Tipo de cambio (MXN / USD)

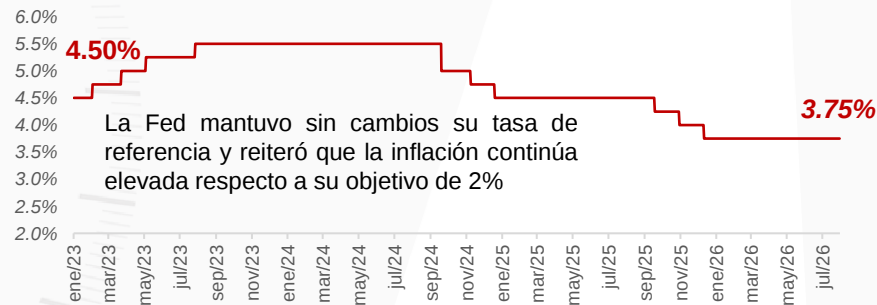
Las expectativas para el tipo de cambio muestran una ligera apreciación del peso, con niveles esperados de 17.83 pesos por dólar al cierre de 2026, de acuerdo con especialistas



Tasa de referencia México



Tasa de referencia Estados Unidos



Situación del mercado hotelero en México

La posición de México entre los destinos más visitados del mundo, junto con niveles de ocupación hotelera cercanos al 60% y más de 20 millones de llegadas internacionales anuales, sugieren un entorno favorable del sector hotelero en el país

Top 10 destinos turísticos en el mundo

- | | |
|---|--|
| 1. España  | 6. Japón  |
| 2. Estados Unidos  | 7. Grecia  |
| 3. Turquía  | 8. Austria  |
| 4. Italia  | 9. Tailandia  |
| 5. México  | 10. Arabia Saudita  |

México ocupó el 5to lugar entre los destinos turísticos más visitados a nivel mundial en 2025, reflejando la fortaleza y competitividad de este sector en el país

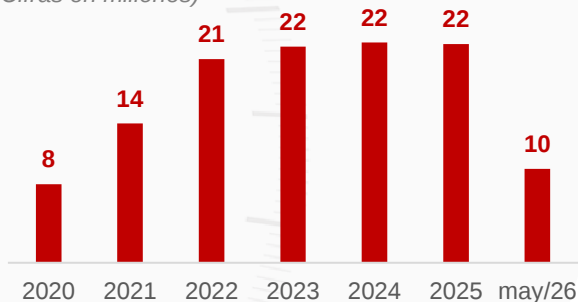
Ocupación hotelera en México

(Cifras en millones)

	Cuartos disponibles	Cuartos ocupados	% de ocupación
2020	153	40	26.0%
2021	154	64	41.3%
2022	156	89	56.9%
2023	162	96	59.4%
2024	164	98	59.5%
2025	165	96	58.3%

Llegadas internacionales de turistas a México

(Cifras en millones)



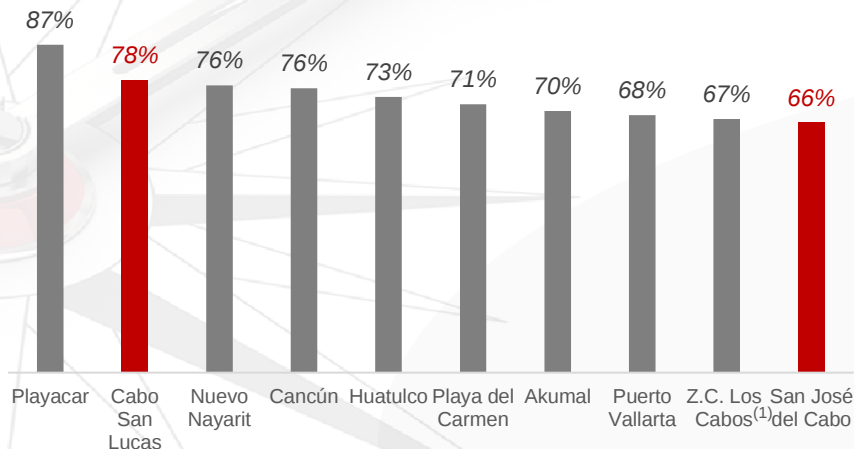
A mayo de 2026 el turismo internacional en México ha alcanzado cerca de la mitad del total registrado en 2025

Situación del mercado hotelero en Los Cabos

Los Cabos destaca como uno de los principales mercados turísticos en México, impulsado por una sólida demanda nacional e internacional. En este contexto, Estados Unidos destaca como principal mercado emisor de turistas hacia el destino

Ranking por % de ocupación (acumulado enero a mayo 2026)

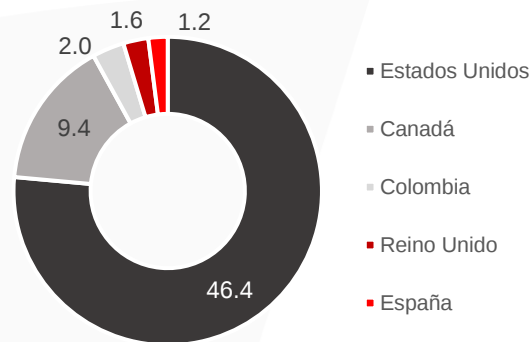
Los Cabos continúa consolidándose como uno de los principales destinos turísticos del país, impulsado por una sólida demanda y niveles de ocupación hotelera que lo posicionan entre los mercados turísticos más relevantes de México.



Los Cabos como destino turístico relevante

A mayo de 2026, **Los Cabos es el 3er** estado con más entradas aéreas de turistas, solo debajo de Ciudad de México y Cancún. En conjunto, estos **3 estados** representaron el **74%** de entradas de turistas totales de enero a mayo de 2026.

Llegadas de turistas por nacionalidad al cierre de mayo 2026 (MM)





Resumen de valuación

Sección V.

Resumen de valuación - DCF

Supuestos de proyección – Variables operativas y macroeconómicas

Concepto	Comentario
Inflación MXN	▪ 3.5%
Inflación USD	▪ 2.0%
ADR	▪ <u>Cierre 2026</u>: cambio observado 1S25 vs 1S26 ▪ <u>Largo plazo</u>: inflación USD + spread
Ocupación	▪ <u>Cierre 2026</u>: estimado en función de inercia observada en 1S26 y contrastada vs comportamiento histórico en el mismo horizonte de tiempo, para el periodo 2023-2025 ▪ <u>Largo plazo</u>: ocupación de largo plazo consistente con el periodo 2023-2025
Tipo de cambio	▪ <u>Cierre 2026</u>: Encuesta de Expectativas de Banxico junio 2026 ▪ <u>Largo plazo</u>: paridad del poder de compra

Resumen de valuación - DCF

Supuestos de proyección – Estado de resultados

Concepto	Parámetro de proyección	Comentario
Ingresos	▪ <u>Package</u>: sin parámetro ▪ <u>Non package</u>: ingreso por número de visitantes	▪ <u>Package</u>: cuartos ocupados x ADR. Crecimiento promedio de 3.4% para el periodo 2026-2032 ▪ <u>Non package</u>: crecimiento promedio de 3.0% para el periodo 2026-2032
Costos de operación	▪ <u>Habitaciones</u>: costo por cuarto ocupado ▪ <u>F&B, entretenimiento y otros</u>: costo por número de visitantes	▪ Parámetros crecen con inflación MXN y son ajustados por tipo de cambio para proyección en dólares ▪ (Costos de operación / Ingresos) promedio de 33.8% para el periodo 2026-2032
Gastos no distribuidos	▪ Gasto por cuarto ocupado	▪ Parámetros crecen con inflación MXN y son ajustados por tipo de cambio para proyección en dólares ▪ (Gastos no distribuidos / Ingresos) promedio de 28.2% para el periodo 2026-2032 ▪ <u>Management fee</u>: 2.5% sobre ingresos
Cargos fijos de operación	▪ Sin parámetro	▪ <u>Incentive fee</u>: proyectados conforme a contrato de operación ▪ <u>Otros conceptos</u>: ▪ <u>Seguros de propiedad y gastos de propietario</u>: cierre 2026, 1S26 anualizado ▪ <u>Impuestos de propiedad</u>: cierre 2026, crecimiento observado 1S25 vs 1S26 ▪ En el largo plazo, cifras crecen con inflación MXN y son ajustadas por tipo de cambio para proyección en dólares

Resumen de valuación - DCF

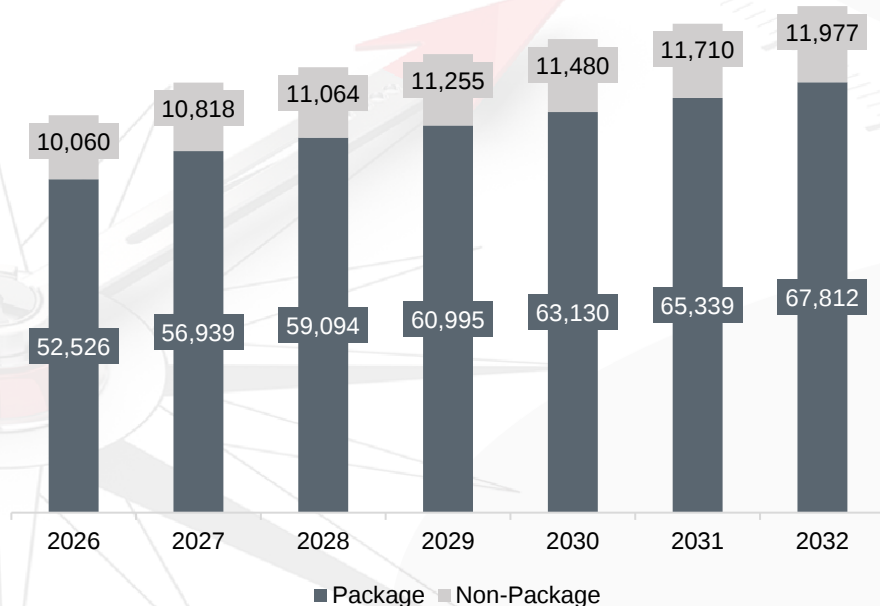
Supuestos de proyección – Balance general

Concepto	Parámetro de proyección	Comentario
Activo fijo	▪ <u>Capex</u>: capex / ingresos ▪ <u>D&A</u>: D&A / activo fijo bruto	▪ <u>Capex</u>: (capex / ingreso) promedio de 3.1% para el periodo 2026-2032 ▪ <u>D&A</u>: (D&A / activo fijo bruto) promedio de 2.7% para el periodo 2026-2032
Deuda	▪ Sin parámetro	▪ Proyección conforme a condiciones del crédito
Capital de trabajo	▪ Días de capital de trabajo	Promedios para el periodo 2026-2032 ▪ <u>Cuentas por cobrar</u>: 50 días ▪ <u>Otras cuentas por cobrar</u>: 52 días ▪ <u>Proveedores</u>: 70 días ▪ <u>Reservas</u>: 15 días ▪ <u>Depósitos por reservaciones</u>: 45 días

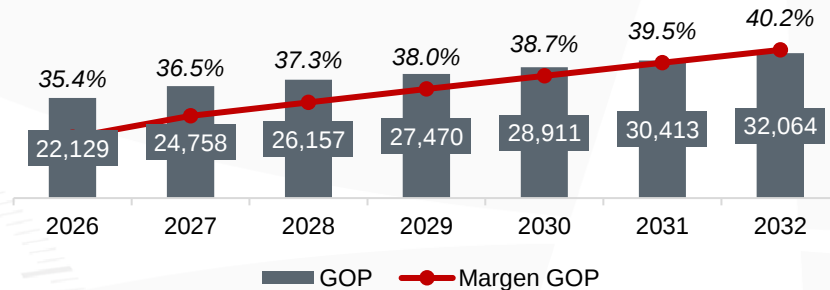
Hotel Secrets Puerto Los Cabos

Cifras proyectadas clave

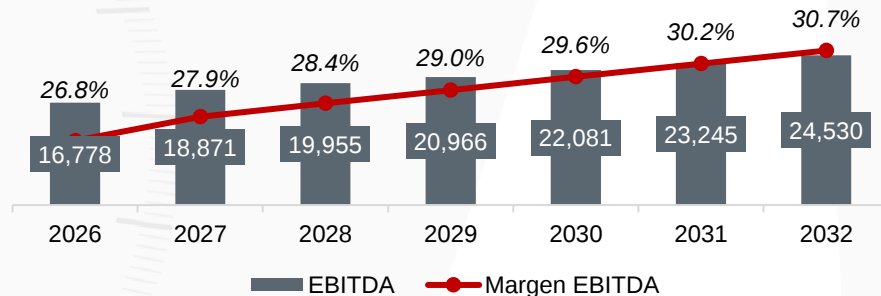
Composición de ingresos



GOP



EBITDA



Notas: Cifras en miles, USD.

Resumen de valuación - DCF

Estimación de costo de capital

Concepto	Valor	
Costo de deuda		
SOFR 3M	3.8%	Precedentes observados
Spread	2.9%	
Kd	6.7%	
Costo de capital		
UMS (10 años)	6.2%	Comparables ⁽¹⁾
Beta	1.19	
Prima de riesgo	4.2%	Damodaran
Market premium	5.0%	
Ke	11.2%	
D / (D+E)	42.0%	Estructura de capital objetivo ⁽²⁾
WACC	8.4%	

Estimación de valor terminal

Concepto	Valor	g = 2.0%
EBIT*(1-T)	15,064	
(+) D&A	3,010	
(+) Cambio en wk	8	5% sobre ingresos
(-) Capex con reserva de renovación	(3,989)	
FCFF de largo plazo	14,093	
Valor terminal	222,975	

Determinación de FCFF y enterprise value

(en miles, USD)	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E
EBIT*(1-T)	11,317	12,036	12,702	13,440	14,210	15,064
(+) D&A	2,704	2,761	2,820	2,881	2,945	3,010
(+) Cambio en wk	(1,486)	(1,493)	7	8	8	8
(-) Capex	(2,067)	(2,145)	(2,214)	(2,291)	(2,372)	(2,461)
FCFF	10,468	11,159	13,315	14,037	14,791	15,621
Valor terminal						222,975
Flujos descontados	10,468	10,290	11,322	11,006	10,694	159,068
Enterprise value						212,847

		Rango de enterprise value			
		1.0%	2.0%	3.0%	4.0%
WACC	7.4%	219,883	249,996	293,653	362,642
	8.4%	191,623	212,847	241,864	283,933
	9.4%	170,046	185,660	206,119	234,091
	10.4%	153,030	164,899	179,956	199,684

		Rango de múltiplos EV / EBITDA 27E			
		1.0%	2.0%	3.0%	4.0%
WACC	7.4%	11.7x	13.2x	15.6x	19.2x
	8.4%	10.2x	11.3x	12.8x	15.0x
	9.4%	9.0x	9.8x	10.9x	12.4x
	10.4%	8.1x	8.7x	9.5x	10.6x

Resumen de valuación – Análisis de empresas comparables

Con la finalidad de complementar el ejercicio de valuación y contrastar el valor estimado desde perspectivas conceptualmente distintas, se determinó una muestra de empresas comparables representativas del mercado hotelero. Las compañías de la muestra fueron categorizadas en función de las características de sus respectivos portafolios de inmuebles. En función de su nivel de comparabilidad, las empresas comparables fueron asignadas una ponderación, misma que fue considerada al momento de promediar los múltiplos *EV / EBITDA* de la muestra

Cluster 1

- Propietarios mexicanos de activos hoteleros con exposición a resorts de playa en México

Número de empresas
3

Ponderación
40%

Cluster 2

- Propietarios estadounidenses de activos hoteleros con exposición a resorts de playa en Estados Unidos

Número de empresas
6

Ponderación
35%

Cluster 3

- Propietarios de activos hoteleros con exposición principalmente a hoteles urbanos, tanto en México como en Estados Unidos

Número de empresas
3

Ponderación
25%

Resumen de valuación – Análisis de empresas comparables

Valuación por múltiplos de empresas comparables

Empresa	EV / EBITDA	
	EV / EBITDA 26E	EV / EBITDA 27E
Cluster 1		
Promedio	9.2x	8.3x
Mediana	9.2x	8.3x
Cluster 2		
Promedio	11.9x	11.7x
Mediana	11.7x	11.6x
Cluster 3		
Promedio	13.3x	12.6x
Mediana	13.6x	13.1x

EBITDA Secrets 26E **16,778**

EBITDA Secrets 27E **18,871**

	EV / EBITDA 26E	EV / EBITDA 27E
Valuación según ponderación de clusters		
Punto medio	11.2x	10.6x
P75	11.5x	10.9x
P25	10.8x	10.2x
Enterprise value	187,228	199,097
P75	192,761	205,489
P25	180,897	192,574

Valuación según mediana		
Punto medio	12.0x	11.3x
P75	12.9x	12.7x
P25	11.0x	10.8x
Enterprise value	201,667	213,496
P75	216,373	239,860
P25	184,108	203,105

Resumen de valuación – Transacciones precedentes

La muestra de transacciones para esta metodología se conformó a partir de adquisiciones de hoteles y resorts observadas en años recientes. La selección de estas transacciones se basó en criterios como tipo de destino, tipo de servicio, categoría y posicionamiento de marca del activo adquirido.

La variable de valuación relativa utilizada para este análisis fue *enterprise value* / llaves.

Transacciones precedentes		EV / llaves
Promedio		422,806
Mediana		418,782
Valuación según mediana (Secrets: 500 llaves)		
Enterprise value (en miles, USD)		209,391
P60		220,665
P40		162,420

Conclusión de valor

Sobre la base de, y sujeto a, lo antes mencionado, al 11 de agosto de 2026, somos de la opinión que un *equity value* de US \$172,757 para el Activo Hotelero, es razonable desde un punto de vista financiero

				Ponderación asignada	Rango de múltiplos EBITDA
DCF	191,623	212,847	241,864	60%	10.2x – 12.8x
EV / EBITDA 2027E Ponderación clusters	192,574	199,097	205,489	20%	10.2x – 10.9x
EV / EBITDA 2027E Mediana muestra	203,105	213,496	239,860	10%	10.8x – 12.7x
Transacciones precedentes EV/Llave	162,420	209,391	220,665	10%	8.6x – 11.7x
Enterprise value (ajustado por ponderación)		209,816			
(+) Caja excedente		12,126			
(-) Deuda		(49,185)			
Equity value		172,757			

Conclusión de valor

 Punto medio del rango

Anexo 2

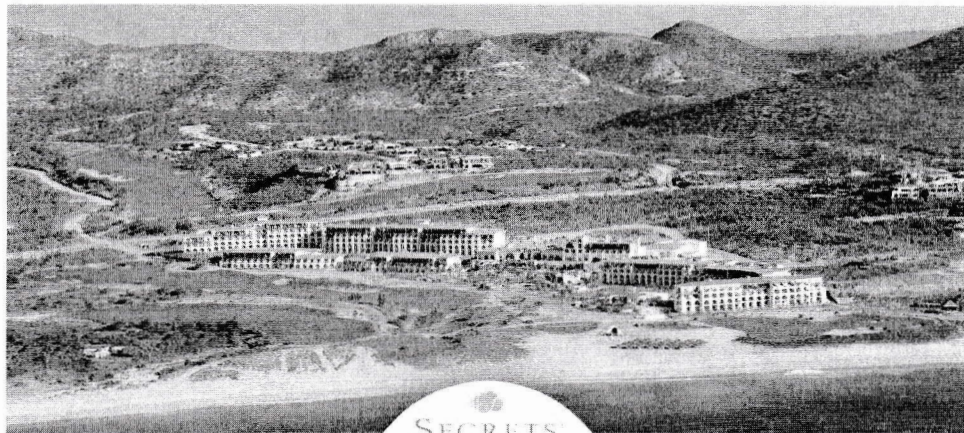
Estudio de mercado y valuación emitido por HVS Consulting & Valuation.



RESULTADOS DEL ESTUDIO HVS

Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort

AV. PASEO DE LOS PESCADORES S.N. LA PLAYITA
SAN JOSE DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR



HYATT®

SECRETS
Puerto Los Cabos
GOLF & SPA RESORT

WORLD
HYATT
Inclusive

PRESENTADO A:

Sr. Sergio Martinez Richo
Fibra Inn
Avenida Ricardo Margain Zozaya No. 605, Piso 1
Col. Santa Engracia
San Pedro Garza Garcia, Nuevo Leon 66267

+52 8150-000200

PREPARADO POR:

HVS Consulting & Valuation
División de MC Hospitality & Consulting
Services, LLC 2100 West Loop South, Suite 1001
Houston, Texas 77027

+1 5255 5245-7590





Resultados del Estudio HVS – Tablas Seleccionadas

Propiedad:	Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort
Ubicación:	Av. Paseo de los Pescadores S.N. La Playita, San José del Cabo, Baja California Sur
Fecha de Inspección:	15 de junio de 2026
Fecha del Reporte:	25 de agosto de 2026

El presente documento resume el contenido analítico del estudio. El conjunto de tablas aquí presentado corresponde a la primera de dos etapas del alcance contemplado en relación con la propiedad en estudio. Nuestro análisis ha sido resumido en este primer documento y sigue la metodología asociada con la preparación de un reporte narrativo completo. El Equipo del Cliente ha confirmado que por el momento no se requerirá un reporte narrativo completo, el cual contendría el mismo análisis, así como materiales descriptivos más robustos, y queda la posibilidad para que el mismo Equipo solicite un reporte narrativo completo en una fecha posterior.





Análisis del Hotel sin Residencias de Marca

FIGURA 1-1 TENDENCIAS HISTÓRICAS DE OFERTA Y DEMANDA

Año	Promedio Diario de	Cuartos Noche		Cuartos Noche		Ocupación	Tarifa		RevPAR	Cambio
	Habitaciones	Disponibles	Cambio	Ocupados	Cambio		Promedio	Cambio		
2010	1,364	497,755	—	240,693	—	48.4 %	\$90.98	—	\$43.99	—
2011	2,086	761,381	53.0 %	376,344	56.4 %	49.4	112.98	24.2 %	55.85	27.0 %
2012	2,084	760,744	(0.1)	390,543	3.8	51.3	141.73	25.4	72.76	30.3
2013	2,129	777,019	2.1	465,118	19.1	59.9	155.67	9.8	93.18	28.1
2014	665	242,658	(68.8)	151,597	(67.4)	62.5	185.47	19.1	115.87	24.3
2015	Información No Disponible*									
2016										
2017	2,723	993,764	—	573,671	—	57.7 %	274.23	—	158.30	—
2018	2,733	997,593	0.4	622,172	8.5	62.4	251.94	(8.1)	157.13	(0.7)
2019	3,142	1,146,926	15.0	727,088	16.9	63.4	243.54	(3.3)	154.39	(1.7)
2020	2,431	887,168	(22.6)	380,293	(47.7)	42.9	276.40	13.5	118.48	(23.3)
2021	3,420	1,248,399	40.7	664,547	74.7	53.2	312.56	13.1	166.38	40.4
2022	3,437	1,254,374	0.5	872,351	31.3	69.5	385.31	23.3	267.96	61.1
2023	3,437	1,254,374	0.0	858,194	(1.6)	68.4	412.88	7.2	282.48	5.4
2024	3,437	1,254,374	0.0	834,953	(2.7)	66.6	417.04	1.0	277.59	(1.7)
2025	3,448	1,258,486	0.3	824,627	(1.2)	65.5	432.68	3.8	283.51	2.1
2025/26	3,459	1,262,402	0.3	828,467	0.5	65.6	444.89	2.8	291.97	3.0
Acumulado al Cierre de Junio										
2025	3,442	623,056	—	430,520	—	69.1 %	\$451.93	—	\$312.27	—
2026	3,464	626,972	0.6 %	434,360	0.9 %	69.3	475.05	5.1 %	329.11	5.4 %
Cambio Promedio Anual Compuesto:										
2010 – 2019			9.7 %		13.1 %			11.6 %		15.0 %
2010 – 2025			6.4		8.6			11.0		13.2
2022 – 2025			0.1 %		(1.9) %			3.9 %		1.9 %





FIGURA 1-2 TENDENCIAS HISTÓRICAS DE OFERTA Y DEMANDA – CONJUNTO DE RESPUESTA

Hoteles Incluidos en la Muestra	Estatus Competitivo	Cuartos	Año de Apertura
Propiedad Compuesta	No Competitivo	165	
Hard Rock Hotel Los Cabos	Secundario	639	2019
Breathless Cabo San Lucas Resort & Spa	Primario	169	2015
Dreams Los Cabos Suites Golf Resort & Spa	Secundario	282	1998
Grand Fiesta Americana Los Cabos All Inclusive Golf & Spa	Secundario	248	1999
Paradisus Los Cabos - Adults Only	Primario	350	1989
Marquis Los Cabos All Inclusive Resort & Spa	Primario	234	2003
Hacienda del Mar Los Cabos, An Autograph Collection All-Inclusive	Secundario	270	1997
Hyatt Ziva Los Cabos	Secundario	607	2013
Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort	Propiedad en Estudio	500	2013
	Total	3,464	

Fuente: CoStar

FIGURA 1-3 PATRONES DE OCUPACIÓN DIARIA PROMEDIO POR MES

Mes	Domingo	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Total Mes
Jul - 2025	68.3 %	63.4 %	60.6 %	64.2 %	72.2 %	73.3 %	74.4 %	67.8 %
Ago - 2025	52.1	48.6	48.8	52.1	59.0	61.1	59.2	54.7
Sep - 2025	43.6	40.2	36.8	36.1	45.0	49.5	50.4	42.8
Oct - 2025	56.5	53.5	50.4	54.7	62.9	68.7	66.7	59.4
Nov - 2025	70.4	62.5	62.1	69.3	76.6	82.3	77.9	71.8
Dic - 2025	69.9	65.7	66.2	69.1	73.0	75.7	76.7	70.5
Ene - 2026	69.3	67.4	67.2	72.0	82.3	79.9	78.6	74.4
Feb - 2026	82.5	75.3	74.7	74.6	82.0	81.1	80.5	78.7
Mar - 2026	72.9	70.5	68.5	66.5	72.6	76.9	77.8	72.1
Abr - 2026	64.1	58.9	57.5	68.4	74.0	77.7	75.8	68.3
May - 2026	58.8	56.0	51.2	58.2	67.1	70.0	68.3	61.8
Jun - 2026	59.5	54.8	54.9	60.7	70.2	71.0	68.8	62.3
Promedio	64.0 %	59.6 %	58.2 %	62.3 %	70.0 %	72.1 %	71.3 %	65.3 %

Fuente: CoStar





FIGURA 1-4 PATRONES POR MES DE TARIFA PROMEDIO DIARIA (ADR)

Mes	Domingo	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Total Mes
Jul - 2025	\$388.07	\$382.33	\$381.66	\$392.97	\$408.62	\$397.93	\$416.34	\$396.11
Ago - 2025	335.79	325.54	316.34	317.42	333.25	364.22	366.93	340.32
Sep - 2025	300.09	300.24	302.03	322.15	327.25	339.53	322.64	316.31
Oct - 2025	347.26	340.57	349.48	348.97	359.53	365.54	381.58	357.47
Nov - 2025	375.06	376.87	377.26	372.64	390.04	398.07	391.36	383.82
Dic - 2025	404.25	422.83	427.68	441.05	408.85	416.45	420.16	420.94
Ene - 2026	429.99	427.55	419.72	438.18	462.30	480.53	463.77	449.79
Feb - 2026	470.44	457.57	487.10	495.67	498.07	497.09	493.46	485.76
Mar - 2026	476.50	488.29	487.17	468.08	489.79	479.91	488.76	482.90
Abr - 2026	436.64	450.29	447.37	468.01	478.31	465.77	472.47	461.91
May - 2026	422.38	427.03	418.96	424.65	439.27	452.11	448.14	435.22
Jun - 2026	381.86	382.43	379.24	386.92	411.01	417.90	417.72	397.35
Promedio	\$404.33	\$406.16	\$407.73	\$414.06	\$424.11	\$427.01	\$427.99	\$416.59

Fuente: CoStar





FIGURA 1-5 COMPETIDORES PRINCIPALES

Propiedad	Segmentación Est. (2025)				Estimado 2024				Estimado 2025					
	Número de Habitaciones	Mayoristas	Grupos y Conv.	RT	Inventario Anual Ponderado de Hab.	Ocup.	Tarifa Promedio por Habitación por Noche	RevPAR	Inventario Anual Ponderado de Hab.	Ocup.	Tarifa Promedio por Habitación por Noche	RevPAR	Penetración de Ocupación	Penetración RevPAR
Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort	500	26 %	13 %	61 %	500	70.2 %	\$423.02	\$297.09	500	71.0 %	\$416.77	\$295.89	106.6 %	86.2 %
Le Blanc Spa Resort Los Cabos	373	40	15	45	373	60 - 65	775 - 800	500 - 525	373	60 - 65	825 - 850	525 - 550	95 - 100	150 - 160
Paradisus Los Cabos	350	50	20	30	350	65 - 70	475 - 500	325 - 350	350	65 - 70	500 - 525 3	25 - 350	100 - 110	95 - 100
Breathless Cabo San Lucas Resort & Spa	169	55	15	30	169	75 - 80	425 - 450	325 - 350	169	70 - 75	425 - 450	300 - 325	110 - 120	90 - 95
Marquis Los Cabos	234	45	20	35	234	65 - 70	525 - 550	350 - 375	234	65 - 70	550 - 575	350 - 375	95 - 100	100 - 110
Subtotales/Promedios	1,626	40 %	16 %	44 %	1,626	68.8 %	\$534.24	\$367.50	1,626	68.1 %	\$546.38	\$372.21	102.3 %	108.4 %
Competidores Secundarios	2,036	53 %	25 %	22 %	759	60.0 %	\$437.51	\$262.43	763	63.3 %	\$445.81	\$282.19	95.1 %	82.2 %
Totales/Promedios	3,662	44 %	19 %	37 %	2,385	66.0 %	\$506.27	\$334.08	2,389	66.6 %	\$515.83	\$343.45	100.0 %	100.0 %

* El presente análisis muestra datos específicos de ocupación y tarifa promedio; sin embargo, en la tabla anterior se presentan en rangos por motivos de confidencialidad.





FIGURA 1-6 COMPETIDORES SECUNDARIOS

Propiedad	Segmentación Est.				Nivel Competitivo Total	Estimado 2024				Estimado 2025			
	Número de Habitaciones	Mayoristas	Grupos y Conv.	Fit		Inventario Anual Ponderado de Hab.	Ocup.	Tarifa Promedio por Habitación por Noche	RevPAR	Inventario Anual Ponderado de Hab.	Ocup.	Tarifa Promedio por Habitación por Noche	RevPAR
Hard Rock Hotel Los Cabos	639	50 %	25 %	25 %	50 %	320	65 - 70 %	\$425 - \$450	\$290 - \$300	320	65 - 70 %	\$425 - \$450	\$300 - \$325
Hyatt Ziva Los Cabos	607	55	25	20	30	177	55 - 60	525 - 550	325 - 350	182	55 - 60	575 - 600	325 - 350
Grand Fiesta Americana Los Cabos	248	55	25	20	40	99	65 - 70	375 - 400	250 - 260	99	65 - 70	375 - 400	250 - 260
Dreams Los Cabos Suites Golf Resort & Spa	272	60	25	15	30	82	70 - 75	350 - 375	250 - 260	82	70 - 75	325 - 350	240 - 250
Hacienda del Mar Los Cabos,	270	50	20	30	30	81	—	—	—	81	40 - 45	300 - 325	130 - 140
Totales/Promedios	2,036	53 %	25 %	22 %	37 %	759	60.0 %	\$437.51	\$262.43	763	63.3 %	\$445.81	\$282.19

* El presente análisis muestra datos específicos de ocupación y ADR; sin embargo, arriba se presentan en rangos por motivos de confidencialidad.



FIGURA 1-7 DEMANDA DE CUARTOS NOCHE ATENDIDA– AÑO BASE

Segmento de Mercado	Todo el Mercado		Propiedad materia del Estudio	
	2025 Demanda Atendida	Porcentaje del Total	2025 Demanda Atendida	Porcentaje del Total
Mayoristas	255,241	44 %	33,687	26 %
Grupos y Convenciones	108,610	19	16,844	13
FIT	216,829	37	79,035	61
Total	580,680	100 %	129,566	100 %

FIGURA 1-8 TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL COMPUESTO PROMEDIO POR SEGMENTO DE MERCADO

Segmento de Mercado	Tasa de Crecimiento Anual						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Mayoristas	0.0 %	1.5 %	1.5 %	2.0 %	4.0 %	4.0 %	3.0 %
Grupos y Convenciones	0.0	1.5	1.5	2.0	4.0	4.0	3.0
FIT	0.0	1.5	1.5	2.0	4.0	4.0	3.0
Crecimiento de la Demanda Base	0.0 %	1.5 %	1.5 %	2.0 %	4.0 %	4.0 %	3.0 %

FIGURA 1-9 NUEVA OFERTA COMPETITIVA

Propiedad Propuesta	Número de Cuartos	Tipo de Propiedad	Nivel Competitivo Total	Inventario Ponderado de Hab.	Fecha Estimada de Apertura	Etapas de Desarrollo
Adults Only All-Inclusive Hotel Los Cabos	650	Resort	100 %	650	1 ene 2030	Planeación Final
Grand Hyatt Los Cabos Resort Golf & Spa	350	Resort	30	105	1 ene 2027	En Construcción
Totales/Promedios	1,000			755		





FIGURA 1-10 DEMANDA ATENDIDA

	<i>Histórico</i>			<i>Proyectado</i>				
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Mayoristas								
Demanda Base	255,241	255,241	259,070	262,956	268,215	278,943	290,101	298,804
Demanda No Atendida	2,190	2,190	2,222	2,256	2,301	2,393	2,489	2,563
Demanda Inducida		0	1,552	1,897	2,070	16,774	21,133	23,167
Demanda Total	257,430	257,430	262,844	267,108	272,585	298,110	313,723	324,535
Tasa de Crecimiento		0.0 %	2.1 %	1.6 %	2.1 %	9.4 %	5.2 %	3.4 %
Grupos y Convenciones								
Demanda Base	108,610	108,610	110,240	111,893	114,131	118,696	123,444	127,147
Demanda No Atendida	1,586	1,586	1,609	1,633	1,666	1,733	1,802	1,856
Demanda Inducida		0	1,725	2,108	2,300	14,354	17,912	19,573
Demanda Total	110,196	110,196	113,573	115,634	118,097	134,783	143,158	148,577
Tasa de Crecimiento		0.0 %	3.1 %	1.8 %	2.1 %	14.1 %	6.2 %	3.8 %
FIT								
Demanda Base	216,829	216,829	220,081	223,383	227,850	236,964	246,443	253,836
Demanda No Atendida	2,190	2,190	2,222	2,256	2,301	2,393	2,489	2,563
Demanda Inducida		0	3,104	3,794	4,139	21,092	26,074	28,399
Demanda Total	219,018	219,018	225,408	229,432	234,290	260,449	275,005	284,798
Tasa de Crecimiento		0.0 %	2.9 %	1.8 %	2.1 %	11.2 %	5.6 %	3.6 %
Totales								
Demanda Base	580,680	580,680	589,390	598,231	610,196	634,604	659,988	679,788
Demanda No Atendida	5,965	5,965	6,054	6,145	6,268	6,518	6,779	6,982
Demanda Inducida		0	6,381	7,799	8,508	52,219	65,119	71,139
Demanda Total	586,645	586,645	601,826	612,175	624,972	693,341	731,886	757,909
menos: Demanda Residual	5,965	5,965	4,981	5,056	5,845	0	0	0
Demanda Total Atendida	580,680	580,680	596,844	607,119	619,126	693,341	731,886	757,909
Crecimiento General de la Demanda		0.0 %	2.8 %	1.7 %	2.0 %	12.0 %	5.6 %	3.6 %
Mezcla de Mercado								
Mayoristas	44.0 %	43.9 %	43.7 %	43.6 %	43.6 %	43.0 %	42.9 %	42.8 %
Grupos y Convenciones	18.7	18.8	18.9	18.9	18.9	19.4	19.6	19.6
FIT	37.3	37.3	37.5	37.5	37.5	37.6	37.6	37.6
Oferta Hotelera Existente	2,389	2,389	2,389	2,389	2,389	2,389	2,389	2,389
Hoteles Propuestos								
Adults -Only All-Inclusive Hotel Los Cabos ¹						650	650	650
Grand Hyatt Los Cabos Resort Golf & Spa ²			105	105	105	105	105	105
Cuartos Noche Disponibles por Año	872,131	872,131	910,456	910,456	910,456	1,147,706	1,147,706	1,147,706
Noches por Año	365	365	365	365	365	365	365	365
Oferta Total	2,389	2,389	2,494	2,494	2,494	3,144	3,144	3,144
Crecimiento de la Oferta de Habitaciones	—	0.0 %	4.4 %	0.0 %	0.0 %	26.1 %	0.0 %	0.0 %
Ocupación del Mercado	66.6 %	66.6 %	65.6 %	66.7 %	68.0 %	60.4 %	63.8 %	66.0 %



FIGURA 1-11 PRONÓSTICO DE OCUPACIÓN DE LA PROPIEDAD MATERIA DEL ESTUDIO

Segmento de Mercado	Histórico 2025	2026	2027	2028	Proyectado 2029	2030	2031	2032
Mayoristas								
Demanda	255,241	255,241	261,016	265,252	270,391	298,110	313,723	324,535
Participación de Mercado	13.2 %	13.2 %	13.0 %	12.9 %	12.8 %	11.9 %	11.3 %	10.9 %
Captación	33,687	33,687	34,001	34,256	34,696	35,440	35,554	35,534
Penetración	63 %	63 %	65 %	64 %	64 %	75 %	71 %	69 %
Grupos y Convenciones								
Demanda	108,610	108,610	112,249	114,290	116,596	134,783	143,158	148,577
Participación de Mercado	15.5 %	15.9 %	15.9 %	15.7 %	15.5 %	13.8 %	13.0 %	12.3 %
Captación	16,844	17,226	17,807	17,940	18,111	18,539	18,625	18,338
Penetración	74 %	76 %	79 %	78 %	77 %	87 %	82 %	78 %
FIT								
Demanda	216,829	216,829	223,580	227,577	232,139	260,449	275,005	284,798
Participación de Mercado	36.5 %	36.5 %	35.2 %	34.9 %	34.6 %	28.5 %	27.7 %	26.8 %
Captación	79,035	79,035	78,728	79,461	80,377	74,345	76,069	76,412
Penetración	174 %	174 %	176 %	174 %	173 %	180 %	174 %	169 %
Total de Cuartos Noche Captados	129,566	129,948	130,536	131,656	133,184	128,324	130,249	130,284
Cuartos Noche Disponibles	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500
Ocupación de la Propiedad	71 %	71 %	72 %	72 %	73 %	70 %	71 %	71 %
Cuartos Noche Disponibles del Mercado	872,131	872,131	910,456	910,456	910,456	1,147,706	1,147,706	1,147,706
Participación Equitativa	21 %	21 %	20 %	20 %	20 %	16 %	16 %	16 %
Cuartos Noche Ocupados del Mercado	580,680	580,680	596,844	607,119	619,126	693,341	731,886	757,909
Participación de Mercado	22 %	22 %	22 %	22 %	22 %	19 %	18 %	17 %
Ocupación del Mercado	67 %	67 %	66 %	67 %	68 %	60 %	64 %	66 %
Penetración Total	107 %	107 %	109 %	108 %	107 %	116 %	112 %	108 %

FIGURA 1-12 PRONÓSTICO DE SEGMENTACIÓN DE MERCADO – PROPIEDAD MATERIA DEL ESTUDIO

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Mayoristas	26 %	26 %	26 %	26 %	26 %	28 %	27 %	27 %
Grupos y Convenciones	13	13	14	14	14	14	14	14
FIT	61	61	60	60	60	58	58	59
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %





FIGURA 1-13 PRONÓSTICOS DE OCUPACIÓN Y ADR – MERCADO Y PROPIEDAD EN ESTUDIO

Año	Mercado (Año Calendario)			Propiedad del Estudio (Año Calendario)			
	Ocupación	Crecimiento de Tarifa Prom.	Tarifa Promedio por Hab. por Noche	Ocupación	Crecimiento de Tarifa Prom.	Tarifa Promedio por Hab. por Noche	Penetración Tarifa Prom.
Histórico							
2022	65.6 %	—	\$461.87	66.0 %	—	\$396.11	85.8 %
2023	66.6	7.7 %	497.37	68.0	7.3 %	425.14	85.5
2024	66.0	1.8	506.27	70.0	-0.5	423.02	83.6
2025	66.6	1.9	515.83	71.0	-1.5	416.77	80.8
Proyectado							
2026	66.6 %	4.0 %	\$536.47	71.0 %	6.0 %	\$441.78	82.4 %
2027	65.6	3.0	552.56	72.0	3.0	455.03	82.4
2028	66.7	3.0	569.14	72.0	3.0	468.69	82.4
2029	68.0	3.0	586.21	73.0	3.0	482.75	82.4
2030	60.4	3.0	603.80	70.0	3.0	497.23	82.4
2031	63.8	3.0	621.91	71.0	3.0	512.15	82.4

FIGURA 1-14 RESUMEN DEL PRONÓSTICO – INICIOS FISCALES EL 1 DE JULIO DE 2026

Año	Ocupación	Tarifa Promedio por Habitación por Noche	RevPAR
2026/27	71 %	\$448.35	\$318.33
2027/28	72	461.80	332.50
2028/29	73	475.66	347.23
2029/30	72	489.93	352.75
2030/31	71	504.63	358.28
2031/32	71	519.76	369.03





FIGURA 1-15 HISTORIAL OPERATIVO (ACUMULADO)

	2026 Acumulado al 31 de Mayo				2025 Acumulado al 31 de Mayo				
Número de Habitaciones:	500					500			
Habitaciones Ocupadas Pagadas:	52,985					55,268			
Habitaciones de Cortesía:	996					739			
Días de Operación:	151					151			
Ocupación Pagada:	70.2%			Monto por habitación disponible	Monto por habitación ocupada pagada	73.2%		Monto por habitación disponible	Monto por habitación ocupada pagada
Tarifa Promedio:	\$483.93	Porcentaje de ingresos				\$496.85	Porcentaje de ingresos		
RevPAR:	\$339.62					\$363.71			
INGRESOS DE OPERACIÓN									
Habitaciones	\$25,641	85.5 %	\$51,282	\$483.93	\$27,460	88.9 %	\$54,920	\$496.85	
Otros Departamentos Operados	2,793	9.3	5,587	52.72	2,495	8.1	4,990	45.14	
Ingresos Diversos	1,566	5.2	3,132	29.56	936	3.0	1,872	16.93	
Total de Ingresos Operativos	30,001	100.0	60,002	566.21	30,891	100.0	61,782	558.93	
GASTOS DEPARTAMENTALES*									
Habitaciones	3,264	12.7	6,528	61.60	3,124	11.4	6,249	56.53	
Alimentos y Bebidas	5,296	N/A	10,593	99.96	4,562	N/A	9,124	82.55	
Otros Departamentos Operados	1,261	45.2	2,523	23.81	1,133	45.4	2,267	20.50	
Tota l	9,822	32.7	19,644	185.37	8,820	28.6	17,640	159.58	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	20,179	67.3	40,358	380.84	22,071	71.4	44,142	399.35	
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS									
Administración y Generales	1,999	6.7	3,999	37.74	2,286	7.4	4,572	41.36	
Sistemas de Info. y Telecom.	252	0.8	505	4.76	227	0.7	454	4.10	
Mercadotecnia	2,670	8.9	5,339	50.38	2,029	6.6	4,059	36.72	
Operación y Mantenimiento de Prop.	1,191	4.0	2,383	22.49	988	3.2	1,976	17.88	
Energéticos	1,467	4.9	2,933	27.68	1,301	4.2	2,601	23.53	
Total	7,579	25.3	15,159	143.05	6,831	22.1	13,662	123.60	
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	12,600	42.0	25,199	237.80	15,240	49.3	30,480	275.75	
Honorarios de Administración	750	2.5	1,500	14.16	757	2.5	1,514	13.70	
UTILIDAD ANTES DE ING. Y GTOS. NO OPER.	11,850	39.5	23,699	223.64	14,483	46.9	28,966	262.05	
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS									
Impuesto Predial	248	0.8	497	4.69	174	0.6	347	3.14	
Seguros	737	2.5	1,474	13.91	648	2.1	1,296	11.72	
Ingresos/Fijos1	443	1.5	886	8.36	619	2.0	1,238	11.20	
Honorario de Administración por Incentivo	685	2.3	1,370	12.93	998	3.2	1,996	18.06	
Tota l	2,113	7.0	4,226	39.88	2,438	7.9	4,877	44.12	
EBITDA	9,737	32.5	19,473	183.76	12,045	39.0	24,089	217.93	
Reserva para Reemplazo	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00	
EBITDA MENOS RESERVA	\$9,737	32.5 %	\$19,473	\$183.76	\$12,045	39.0 %	\$24,089	\$217.93	

*Los gastos departamentales se expresan como porcentaje de los ingresos departamentales.





FIGURA 1-16 HISTORIAL OPERATIVO (PERIODOS MÁS RECIENTES)

2025/26 Año Fiscal al 31 de Mayo					2025 Año Calendario					2024 Año Calendario				
Número de Habitaciones: 500					500					500				
Habitaciones Ocupadas Pagadas: 127,283					129,566					128,170				
Habitaciones de Cortesía: 2,493					2,236					2,599				
Días de Operación: 365					365					365				
Ocupación Pagada: 69.7%					71.0%					70.2%				
Tarifa Promedio: \$409.96					\$416.77					\$423.02				
RevPAR: \$285.92 de Ingresos					\$295.89 de Ingresos					\$297.09 de Ingresos				
	Porcentaje	Monto por Habitación Disponible	Monto por Habitación Ocupada	Monto por Habitación Pagada	Porcentaje	Monto por Habitación Disponible	Monto por Habitación Ocupada	Monto por Habitación Pagada	Porcentaje	Monto por Habitación Disponible	Monto por Habitación Ocupada	Monto por Habitación Pagada		
INGRESOS OPERATIVOS														
Habitaciones	\$52,181	83.0 %	\$104,362	\$409.96	\$54,000	84.7 %	\$108,000	\$416.77	\$54,219	84.9 %	\$108,438	\$423.02		
Otros Departamentos Operados	10,068	16.0	20,136	79.10	9,769	15.3	19,539	75.40	9,674	15.1	19,348	75.48		
Ingresos Diversos	630	1.0	1,261	4.95	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00		
Total de Ingresos Operativos	62,879	100.0	125,758	494.01	63,769	100.0	127,538	492.18	63,893	100.0	127,786	498.50		
GASTOS DEPARTAMENTALES*														
Habitaciones	6,482	12.4	12,964	50.93	6,343	11.7	12,685	48.95	6,648	12.3	13,296	51.87		
Alimentos y Bebidas	12,394	N/A	24,788	97.37	11,660	N/A	23,319	89.99	11,426	N/A	22,852	89.15		
Otros Departamentos Operados	3,053	30.3	6,105	23.98	2,925	29.9	5,849	22.57	3,030	31.3	6,060	23.64		
Total	21,929	34.9	43,857	172.28	20,927	32.8	41,853	161.51	21,104	33.0	42,209	164.66		
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	40,951	65.1	81,901	321.73	42,843	67.2	85,685	330.66	42,788	67.0	85,577	333.84		
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS														
Administración y Generales	4,759	7.6	9,519	37.39	5,046	7.9	10,092	38.94	4,961	7.8	9,921	38.70		
Sistemas de Info. y Telecom.	26	0.0	51	0.20	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00		
Mercadotecnia	4,515	7.2	9,030	35.47	3,875	6.1	7,750	29.91	3,836	6.0	7,672	29.93		
Operación y Mantenimiento de Prop.	2,948	4.7	5,896	23.16	2,745	4.3	5,490	21.19	2,633	4.1	5,266	20.54		
Energéticos	3,429	5.5	6,857	26.94	3,263	5.1	6,525	25.18	3,256	5.1	6,512	25.40		
Total	15,677	24.9	31,353	123.16	14,928	23.4	29,856	115.22	14,686	23.0	29,371	114.58		
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	25,274	40.2	50,548	198.57	27,915	43.8	55,829	215.45	28,103	44.0	56,206	219.26		
Honorario de Administración	1,587	2.5	3,174	12.47	1,594	2.5	3,188	12.30	1,598	2.5	3,197	12.47		
UTILIDAD ANTES DE ING. Y GTOS. NO OPER.	23,687	37.7	47,374	186.10	26,320	41.3	52,641	203.14	26,504	41.5	53,009	206.79		
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS														
Impuesto Predial	255	0.4	511	2.01	180	0.3	361	1.39	226	0.4	452	1.76		
Seguros	1,825	2.9	3,650	14.34	1,736	2.7	3,472	13.40	1,357	2.1	2,714	10.59		
Ingresos/Fijos1	958	1.5	1,915	7.52	1,134	1.8	2,268	8.75	1,337	2.1	2,673	10.43		
Honorario de Administración por Incentivo	2,665	4.2	5,329	20.93	2,978	4.7	5,955	22.98	3,024	4.7	6,048	23.59		
Total	5,702	9.1	11,405	44.80	6,028	9.5	12,056	46.52	5,943	9.3	11,887	46.37		
EBITDA	17,984	28.6	35,969	141.29	20,293	31.8	40,585	156.62	20,561	32.2	41,122	160.42		
Reserva para Reemplazo	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00		
EBITDA MENOS RESERVA	\$17,984	28.6 %	\$35,969	\$141.30	\$20,293	31.8 %	\$40,585	\$156.62	\$20,561	32.2 %	\$41,122	\$160.42		

*Los gastos departamentales se expresan como porcentaje de los ingresos departamentales.



FIGURA 1-17 HISTORIAL OPERATIVO (CONTINUACIÓN)

2023 Año Calendario					2022 Año Calendario				
Número de Habitaciones: 500					500				
Habitaciones Ocupadas Pagadas: 123,830					120,349				
Habitaciones de Cortesía: 2,241					2,653				
Días de Operación: 365					365				
Ocupación Pagada: 67.9%					65.9%				
Tarifa Promedio: \$425.14					\$396.11				
RevPAR: \$288.46					\$261.21				
		Porcentaje de Ingresos	Monto por Habitación Disponible	Monto por Habitación Ocupada Pagada		Porcentaje de Ingresos	Monto por Habitación Disponible	Monto por Habitación Ocupada Pagada	
INGRESOS OPERATIVOS									
Habitaciones	\$52,645	84.7 %	\$105,289	\$425.14	\$47,671	82.9 %	\$95,343	\$396.11	
Otros Departamentos Operados	9,545	15.3	19,091	77.08	9,815	17.1	19,630	81.55	
Ingresos Diversos	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00	
Total de Ingresos Operativos	62,190	100.0	124,380	502.22	57,486	100.0	114,973	477.66	
GASTOS DEPARTAMENTALES*									
Habitaciones	6,107	11.6	12,215	49.32	4,692	9.8	9,383	38.98	
Alimentos y Bebidas	10,402	N/A	20,805	84.01	8,364	N/A	16,728	69.50	
Otros Departamentos Operados	3,210	33.6	6,420	25.92	2,762	28.1	5,524	22.95	
Total	19,720	31.7	39,440	159.25	15,818	27.5	31,635	131.43	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	42,470	68.3	84,940	342.97	41,669	72.5	83,338	346.23	
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS									
Administración y Generales	4,762	7.7	9,523	38.45	3,624	6.3	7,248	30.11	
Sistemas de Info. y Telecom.	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00	
Mercadotecnia	3,656	5.9	7,312	29.53	2,600	4.5	5,200	21.60	
Operación y Mantenimiento de Prop.	2,456	4.0	4,913	19.84	1,967	3.4	3,935	16.35	
Energéticos	2,990	4.8	5,979	24.14	2,399	4.2	4,798	19.94	
Total	13,864	22.3	27,727	111.96	10,590	18.4	21,181	88.00	
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	28,606	46.0	57,213	231.01	31,078	54.1	62,157	258.24	
Honorario de Administración	1,555	2.5	3,109	12.56	1,437	2.5	2,874	11.94	
UTILIDAD ANTES DE ING. Y GTOS. NO OPER.	27,052	43.5	54,103	218.46	29,641	51.6	59,282	246.29	
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS									
Impuesto Predial	212	0.3	425	1.71	91	0.2	182	0.76	
Seguros	1,255	2.0	2,511	10.14	1,075	1.9	2,150	8.93	
Ingresos/Fijos1	1,496	2.4	2,993	12.09	738	1.3	1,476	6.13	
Honorario de Administración por Incentivo	3,109	5.0	6,219	25.11	3,599	6.3	7,199	29.91	
Total	6,073	9.8	12,147	49.05	5,503	9.6	11,006	45.73	
EBITDA	20,978	33.7	41,957	169.41	24,138	42.0	48,276	200.57	
Reserva para Reemplazo	0	0.0	0	0.00	0	0.0	0	0.00	
EBITDA MENOS RESERVA	\$20,978	33.7 %	\$41,956	\$169.41	\$24,138	42.0 %	\$48,276	\$200.56	

*Los gastos departamentales se expresan como porcentaje de los ingresos departamentales.





FIGURA 1-18 PRONÓSTICO DETALLADO DE INGRESOS Y GASTOS

	Resultados Operativos Históricos																							
	2025/26	Año Fiscal		2026/27			2027/28			2028/29			2029/30			2030/31								
Número de Habitaciones:	500			500			500			500			500			500								
Ocupación (Hab. Pagadas):	70%			71%			72%			73%			72%			71%								
Tarifa Promedio:	\$409.96			\$448.35			\$461.80			\$475.66			\$489.93			\$504.63								
RevPAR:	\$285.92			\$318.33			\$332.50			\$347.23			\$352.75			\$358.28								
Días de Operación:	365			365			365			365			365			365								
Hab. Ocupadas (Pagadas):	127,283	%Total	PHD	PHO	129,575	%Total	PHD	PHO	131,400	%Total	PHD	PHO	133,225	%Total	PHD	PHO	131,400	%Total	PHD	PHO	129,575	%Total	PHD	PHO
INGRESOS OPERATIVOS																								
Habitaciones	\$52,181	83.0 %	\$104,362	\$409.96	\$58,095	84.0 %	\$116,191	\$448.35	\$60,681	84.1 %	\$121,362	\$461.80	\$63,370	84.2 %	\$126,739	\$475.66	\$64,377	84.1 %	\$128,753	\$489.93	\$65,387	84.0 %	\$130,774	\$504.63
Otros Departamentos Operados	10,068	16.0	20,136	79.10	10,452	15.1	20,903	80.66	10,811	15.0	21,623	82.28	11,183	14.9	22,366	83.94	11,470	15.0	22,939	87.29	11,763	15.1	23,527	90.78
Ingresos Diversos	630	1.0	1,261	4.95	654	0.9	1,309	5.06	677	0.9	1,354	5.15	700	0.9	1,400	5.26	718	0.9	1,436	5.46	736	0.9	1,473	5.68
Total de Ingresos Operativos	62,879	100.0	125,758	494.01	69,201	100.0	138,403	534.06	72,169	100.0	144,338	549.23	75,253	100.0	150,506	564.85	76,564	100.0	153,129	582.68	77,887	100.0	155,774	601.09
GASTOS DEPARTAMENTALES *																								
Habitaciones	6,482	12.4	12,964	50.93	7,068	12.2	14,137	54.55	7,322	12.1	14,644	55.72	7,584	12.0	15,168	56.93	7,768	12.1	15,536	59.12	7,956	12.2	15,911	61.40
Alimentos y Bebidas	12,394	N/A	24,788	97.37	12,220	N/A	24,440	94.31	12,279	N/A	24,557	93.44	12,707	N/A	25,415	95.38	13,026	N/A	26,053	99.13	13,353	N/A	26,706	103.05
Otros Departamentos Operados	3,053	30.3	6,105	23.98	3,157	30.2	6,314	24.37	3,256	30.1	6,512	24.78	3,358	30.0	6,716	25.21	3,454	30.1	6,909	26.29	3,553	30.2	7,107	27.42
Total	21,929	34.9	43,857	172.28	22,445	32.4	44,891	173.22	22,856	31.7	45,713	173.95	23,650	31.4	47,299	177.52	24,248	31.7	48,497	184.54	24,862	31.9	49,724	191.87
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	40,951	65.1	81,901	321.73	46,756	67.6	93,512	360.84	49,313	68.3	98,626	375.29	51,603	68.6	103,206	387.34	52,316	68.3	104,632	398.14	53,025	68.1	106,050	409.22
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS																								
Administración y Generales	4,759	7.6	9,519	37.39	5,238	7.6	10,475	40.42	5,412	7.5	10,825	41.19	5,593	7.4	11,186	41.98	5,742	7.5	11,484	43.70	5,895	7.6	11,790	45.49
Sistemas de Info. y Telecom.	26	0.0	51	0.20	735	1.1	1,469	5.67	759	1.1	1,518	5.78	785	1.0	1,569	5.89	805	1.1	1,611	6.13	827	1.1	1,654	6.38
Mercadotecnia	4,515	7.2	9,030	35.47	4,831	7.0	9,661	37.28	4,992	6.9	9,984	37.99	5,158	6.9	10,317	38.72	5,296	6.9	10,592	40.30	5,437	7.0	10,874	41.96
Operación y Mantenimiento de Prop.	2,948	4.7	5,896	23.16	3,094	4.5	6,188	23.88	3,197	4.4	6,395	24.33	3,304	4.4	6,608	24.80	3,392	4.4	6,784	25.82	3,482	4.5	6,965	26.88
Energéticos	3,429	5.5	6,857	26.94	3,599	5.2	7,197	27.77	3,719	5.2	7,437	28.30	3,843	5.1	7,685	28.84	3,945	5.2	7,890	30.02	4,050	5.2	8,100	31.26
Total	15,677	24.9	31,353	123.16	17,496	25.4	34,991	135.02	18,080	25.1	36,159	137.59	18,683	24.8	37,366	140.24	19,181	25.1	38,361	145.97	19,691	25.4	39,383	151.97
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	25,274	40.2	50,548	198.56	29,261	42.2	58,521	225.82	31,233	43.2	62,466	237.70	32,920	43.8	65,840	247.10	33,135	43.2	66,270	252.17	33,334	42.7	66,667	257.25
Honorario de Administración	1,587	2.5	3,174	12.47	1,730	2.5	3,460	13.35	1,804	2.5	3,608	13.73	1,881	2.5	3,763	14.12	1,914	2.5	3,828	14.57	1,947	2.5	3,894	15.03
UTILIDAD ANTES DE ING./GTOS. NO OPER.	23,687	37.7	47,374	186.10	27,530	39.7	55,061	212.47	29,429	40.7	58,858	223.96	31,039	41.3	62,078	232.98	31,221	40.7	62,442	237.60	31,386	40.2	62,773	242.23
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS																								
Impuesto Predial	255	0.4	511	2.01	264	0.4	527	2.03	272	0.4	543	2.07	280	0.4	559	2.10	288	0.4	576	2.19	297	0.4	593	2.29
Seguros	1,825	2.9	3,650	14.34	1,884	2.7	3,768	14.54	1,941	2.7	3,881	14.77	1,999	2.7	3,998	15.00	2,059	2.7	4,118	15.67	2,121	2.7	4,241	16.37
Ingresos/Fijos1	958	1.5	1,915	7.52	989	1.4	1,978	7.63	1,018	1.4	2,037	7.75	1,049	1.4	2,098	7.87	1,080	1.4	2,161	8.22	1,113	1.4	2,226	8.59
Honorario de Administración por Inc.	2,665	4.2	5,329	20.93	2,133	3.1	4,265	16.46	2,436	3.4	4,872	18.54	2,686	3.6	5,372	20.16	2,692	3.5	5,383	20.48	2,693	3.5	5,387	20.79
Total	5,702	9.1	11,405	44.80	5,269	7.6	10,538	40.67	5,667	7.9	11,334	43.13	6,014	8.1	12,028	45.14	6,119	8.0	12,238	46.57	6,224	8.0	12,447	48.03
EBITDA	17,984	28.6	35,969	141.29	22,261	32.1	44,522	171.80	23,762	32.8	47,524	180.84	25,025	33.2	50,050	187.84	25,102	32.7	50,204	191.04	25,163	32.2	50,326	194.19
Reserva para Reemplazo	0	0.0	0	0.00	2,768	4.0	5,536	21.36	2,887	4.0	5,774	21.97	3,010	4.0	6,020	22.59	3,063	4.0	6,125	23.31	3,115	4.0	6,231	24.04
EBITDA MENOS RESERVA	\$17,984	28.6 %	\$35,969	\$141.29	\$19,493	28.1 %	\$38,986	\$150.44	\$20,875	28.8 %	\$41,751	\$158.87	\$22,015	29.2 %	\$44,030	\$165.25	\$22,040	28.7 %	\$44,079	\$167.73	\$22,047	28.2 %	\$44,095	\$170.15

* Los gastos departamentales se expresan como porcentaje de los ingresos departamentales.





FIGURA 1-19 PRONÓSTICO A DIEZ AÑOS DE INGRESOS Y GASTOS

	2026/27		2027/28		2028/29		2029/30		2030/31		2031/32 - Estabilizado		2032/33		2033/34		2034/35		2035/36	
Número de Habitaciones:	500		500		500		500		500		500		500		500		500		500	
Habitaciones Ocupadas:	129,575		131,400		133,225		131,400		129,575		129,575		129,575		129,575		129,575		129,575	
Ocupación:	71%		72%		73%		72%		71%		71%		71%		71%		71%		71%	
Tarifa Promedio:	\$448.35	% del	\$461.80	% del	\$475.66	% del	\$489.93	% del	\$504.63	% del	\$519.76	% del	\$535.36	% del	\$551.42	% del	\$567.96	% del	\$585.00	% del
RevPAR:	\$318.33	Total	\$332.50	Total	\$347.23	Total	\$352.75	Total	\$358.28	Total	\$369.03	Total	\$380.10	Total	\$391.51	Total	\$403.25	Total	\$415.35	Total
INGRESOS OPERATIVOS																				
Habitaciones	\$58,095	84.0 %	\$60,681	84.1 %	\$63,370	84.2 %	\$64,377	84.1 %	\$65,387	84.0 %	\$67,349	84.0 %	\$69,369	84.0 %	\$71,450	84.0 %	\$73,594	84.0 %	\$75,801	84.0 %
Otros Departamentos Operados	10,452	15.1	10,811	15.0	11,183	14.9	11,470	15.0	11,763	15.1	12,116	15.1	12,480	15.1	12,854	15.1	13,240	15.1	13,637	15.1
Ingresos Diversos	654	0.9	677	0.9	700	0.9	718	0.9	736	0.9	759	0.9	781	0.9	805	0.9	829	0.9	854	0.9
Total de Ingresos Operativos	69,201	100.0	72,169	100.0	75,253	100.0	76,564	100.0	77,887	100.0	80,223	100.0	82,630	100.0	85,109	100.0	87,662	100.0	90,292	100.0
GASTOS DEPARTAMENTALES*																				
Habitaciones	7,068	12.2	7,322	12.1	7,584	12.0	7,768	12.1	7,956	12.2	8,194	12.2	8,440	12.2	8,693	12.2	8,954	12.2	9,223	12.2
Alimentos y Bebidas	12,220	N/A	12,279	N/A	12,707	N/A	13,026	N/A	13,353	N/A	13,753	N/A	14,166	N/A	14,591	N/A	15,029	N/A	15,480	N/A
Otros Departamentos Operados	3,157	30.2	3,256	30.1	3,358	30.0	3,454	30.1	3,553	30.2	3,660	30.2	3,770	30.2	3,883	30.2	3,999	30.2	4,119	30.2
Total	22,445	32.4	22,856	31.7	23,650	31.4	24,248	31.7	24,862	31.9	25,608	31.9	26,376	31.9	27,167	31.9	27,982	31.9	28,822	31.9
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	46,756	67.6	49,313	68.3	51,603	68.6	52,316	68.3	53,025	68.1	54,616	68.1	56,254	68.1	57,942	68.1	59,680	68.1	61,471	68.1
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS																				
Administración y Generales	5,238	7.6	5,412	7.5	5,593	7.4	5,742	7.5	5,895	7.6	6,072	7.6	6,254	7.6	6,442	7.6	6,635	7.6	6,834	7.6
Sistemas de Info. y Telecom.	735	1.1	759	1.1	785	1.0	805	1.1	827	1.1	852	1.1	877	1.1	904	1.1	931	1.1	959	1.1
Mercadotecnia	4,831	7.0	4,992	6.9	5,158	6.9	5,296	6.9	5,437	7.0	5,600	7.0	5,768	7.0	5,941	7.0	6,119	7.0	6,303	7.0
Operación y Mantenimiento de Prop.	3,094	4.5	3,197	4.4	3,304	4.4	3,392	4.4	3,482	4.5	3,587	4.5	3,695	4.5	3,805	4.5	3,920	4.5	4,037	4.5
Energéticos	3,599	5.2	3,719	5.2	3,843	5.1	3,945	5.2	4,050	5.2	4,172	5.2	4,297	5.2	4,426	5.2	4,559	5.2	4,695	5.2
Total	17,496	25.4	18,080	25.1	18,683	24.8	19,181	25.1	19,691	25.4	20,282	25.4	20,891	25.4	21,517	25.4	22,163	25.4	22,828	25.4
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	29,261	42.2	31,233	43.2	32,920	43.8	33,135	43.2	33,334	42.7	34,334	42.7	35,364	42.7	36,424	42.7	37,517	42.7	38,643	42.7
Honorario de Administración	1,730	2.5	1,804	2.5	1,881	2.5	1,914	2.5	1,947	2.5	2,006	2.5	2,066	2.5	2,128	2.5	2,192	2.5	2,257	2.5
UTILIDAD ANTES DE ING./GTOS. NO OPER.	27,530	39.7	29,429	40.7	31,039	41.3	31,221	40.7	31,386	40.2	32,328	40.2	33,298	40.2	34,297	40.2	35,326	40.2	36,385	40.2
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS																				
Impuesto Predial	264	0.4	272	0.4	280	0.4	288	0.4	297	0.4	306	0.4	315	0.4	324	0.4	334	0.4	344	0.4
Seguros	1,884	2.7	1,941	2.7	1,999	2.7	2,059	2.7	2,121	2.7	2,184	2.7	2,250	2.7	2,317	2.7	2,387	2.7	2,458	2.7
Ingresos/Fijos1	989	1.4	1,018	1.4	1,049	1.4	1,080	1.4	1,113	1.4	1,146	1.4	1,181	1.4	1,216	1.4	1,253	1.4	1,290	1.4
Honorario de Administración por Incentivo	2,133	3.1	2,436	3.4	2,686	3.6	2,692	3.5	2,693	3.5	2,827	3.5	2,965	3.6	3,106	3.6	3,252	3.7	3,403	3.8
Total	5,269	7.6	5,667	7.9	6,014	8.1	6,119	8.0	6,224	8.0	6,463	8.0	6,710	8.1	6,964	8.1	7,226	8.2	7,495	8.3
EBITDA	22,261	32.1	23,762	32.8	25,025	33.2	25,102	32.7	25,163	32.2	25,865	32.2	26,588	32.1	27,333	32.1	28,100	32.0	28,890	31.9
Reserva para Reemplazo	2,768	4.0	2,887	4.0	3,010	4.0	3,063	4.0	3,115	4.0	3,209	4.0	3,305	4.0	3,404	4.0	3,506	4.0	3,612	4.0
EBITDA MENOS RESERVA	\$19,493	28.1 %	\$20,875	28.8 %	\$22,015	29.2 %	\$22,040	28.7 %	\$22,047	28.2 %	\$22,656	28.2 %	\$23,283	28.1 %	\$23,929	28.1 %	\$24,594	28.0 %	\$25,279	27.9 %

*Los gastos departamentales se expresan como porcentaje de los ingresos departamentales.



FIGURA 1-20 ESTADOS DE RESULTADOS COMPARABLES: RAZÓN SOBRE VENTAS

	Propiedad	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Propiedad
							Estabilizado \$
Año:	2025/26	2025	2024/2025	2022	2022	2021/22	2025/26
Número de Habitaciones:	500	610 a 760	450 a 560	240 a 300	290 a 360	430 a 540	500
Días de Operación:	365	365	365	365	365	365	365
Ocupación:	69.7%	78%	82%	81%	82%	70%	71%
Tarifa Promedio:	\$409.96	\$518	\$299	\$302	\$274	\$400	\$435
RevPAR:	\$285.92	\$402	\$245	\$244	\$225	\$282	\$309
INGRESOS							
Habitaciones	83.0 %	84.3 %	91.0 %	81.1 %	84.3 %	75.6 %	84.0 %
Otros Departamentos Operados Ingresos	16.0	15.7	4.7	18.9	15.7	24.4	15.1
Diversos	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9
Total	100.0	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
GASTOS DEPARTAMENTALES*							
Habitaciones	12.4	13.9	12.8	12.4	9.5	11.3	12.2
Alimentos y Bebidas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Otros Departamentos Operados	30.3	36.6	0.7	30.1	21.4	25.8	30.2
Total	34.9	35.2	32.1	34.4	27.0	30.9	31.9
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	65.1	64.8	63.9	65.6	73.0	69.1	68.1
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS							
Administración y Generales	7.6	6.5	6.2	6.9	6.7	7.7	7.6
Sistemas de Info. y Telecom.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1
Mercadotecnia	7.2	4.8	8.9	6.0	6.0	5.1	7.0
Regalías de Franquicia	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Operación y Mantenimiento de la Propiedad	4.7	3.8	0.0	0.0	0.0	4.2	4.5
Energéticos	5.5	3.4	4.1	4.4	3.5	3.5	5.2
Total	24.9	18.5	21.5	17.3	16.2	20.5	25.3
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	40.2	46.3	42.4	48.3	56.8	48.6	42.8
Honorario de Administración	2.5	2.8	7.5	3.0	3.0	2.5	2.5
UTILIDAD ANTES DE ING. Y GTOS. NO OPER.	37.7	43.5	37.1	45.4	53.8	46.1	40.3

* Las razones de gastos departamentales se expresan como porcentaje de los ingresos departamentales





FIGURA 1-21 ESTADOS DE RESULTADOS COMPARABLES: MONTOS POR HABITACIÓN DISPONIBLE

	Propiedad	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Propiedad Estabilizado \$
Año:	2025/26	2025	2024/2025	2022	2022	2021/22	2025/26
Número de Habitaciones:	500	610 a 760	450 a 560	240 a 300	290 a 360	430 a 540	500
Días de Operación:	365	365	365	365	365	365	365
Ocupación:	69.7%	78%	82%	81%	82%	70%	71%
Tarifa Promedio:	\$409.96	\$518	\$299	\$302	\$274	\$400	\$435
RevPAR:	\$285.92	\$402	\$245	\$244	\$225	\$282	\$309
INGRESOS							
Habitaciones	\$104,362	\$146,673	\$89,556	\$89,210	\$82,067	\$102,808	\$112,807
Otros Departamentos Operados	20,136	27,298	4,622	20,727	15,330	33,111	20,295
Ingresos Diversos	1,261	0	0	0	0	0	1,271
Total	125,758	173,971	98,421	109,937	97,398	135,919	134,372
GASTOS DEPARTAMENTALES							
Habitaciones	12,964	20,374	11,467	11,085	7,786	11,592	13,725
Alimentos y Bebidas	24,788	30,932	17,589	20,494	15,196	21,916	23,037
Otros Departamentos Operados	6,105	9,979	31	6,229	3,281	8,533	6,130
Total	43,857	61,285	29,088	37,808	26,263	42,041	42,892
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	81,901	112,686	69,332	72,129	71,135	93,878	91,480
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS							
Administración y Generales	9,519	11,240	6,053	7,531	6,514	10,509	10,170
Sistemas de Info. y Telecom.	0	0	0	0	0	0	1,427
Mercadotecnia	9,030	8,395	8,725	6,598	5,844	6,942	9,380
Regalías de Franquicia	0	0	0	0	0	0	0
Operación y Mantenimiento de la Propiedad	5,896	6,660	0	0	0	5,684	6,008
Energéticos	6,857	5,903	4,039	4,841	3,453	4,697	6,987
Total	31,302	32,197	18,817	18,970	15,810	27,832	33,972
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	50,599	80,489	50,515	53,159	55,325	66,046	57,508
Honorario de Administración	3,174	4,864	7,376	3,299	2,920	3,398	3,359
UTILIDAD ANTES DE ING. Y GTOS. NO OPER.	47,425	75,625	36,495	49,860	52,404	62,648	54,148





FIGURA 1-22 ESTADOS DE RESULTADOS COMPARABLES: MONTOS POR HABITACIÓN OCUPADA

	Propiedad	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Propiedad Estabilizado
Año:	2025/26	2025	2024/2025	2022	2022	2021/22	2025/26
Número de Habitaciones:	500	610 a 760	450 a 560	240 a 300	290 a 360	430 a 540	500
Días de Operación:	365	365	365	365	365	365	365
Ocupación:	69.7%	78%	82%	81%	82%	70%	71%
Tarifa Promedio:	\$409.96	\$518	\$299	\$302	\$274	\$400	\$435
RevPAR:	\$285.92	\$402	\$245	\$244	\$225	\$282	\$309
INGRESOS							
Habitaciones	\$402.08	\$518.26	\$299.49	\$301.74	\$274.20	\$400.03	\$435.29
Otros Departamentos Operados	77.58	96.46	15.46	70.11	51.22	128.84	78.31
Ingresos Diversos	4.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.90
Total	484.52	614.72	329.13	371.85	325.42	528.86	518.51
GASTOS DEPARTAMENTALES							
Habitaciones	49.95	71.99	38.35	37.49	26.01	45.11	52.96
Alimentos y Bebidas	95.50	109.30	58.82	69.32	50.77	85.28	88.89
Otros Departamentos Operados	23.52	35.26	0.10	21.07	10.96	33.20	23.66
Total	168.97	216.55	97.27	127.88	87.75	163.58	165.51
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	315.55	398.17	231.86	243.97	237.67	365.28	353.00
GASTOS OPERATIVOS NO DISTRIBUIDOS							
Administración y Generales	36.67	39.72	20.24	25.47	21.76	40.89	39.24
Sistemas de Info. y Telecom.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.50
Mercadotecnia	34.79	29.66	29.18	22.32	19.53	27.01	36.20
Regalías de Franquicia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Operación y Mantenimiento de la Propiedad	22.72	23.53	0.00	0.00	0.00	22.12	23.18
Energéticos	26.42	20.86	13.51	16.38	11.54	18.28	26.96
Total	120.60	113.77	62.93	64.17	52.83	108.30	131.09
UTILIDAD BRUTA DE OPERACIÓN (GOP)	194.95	284.40	168.93	179.80	184.85	256.98	221.91
Honorario de Administración	12.23	17.19	24.67	11.16	9.76	13.22	12.96
UTILIDAD ANTES DE ING. Y GTOS. NO OPER.	182.72	267.22	122.04	168.64	175.09	243.76	208.95





La siguiente tabla muestra los parámetros de valuación.

FIGURA 1-23 PARÁMETROS DE VALUACIÓN

	<u>Financiamiento Actual</u>	<u>Refinanciamiento</u>
Préstamo/Valor:	40.0%	55.0%
Amortización:	15 años	15 años
Plazo:	10 años	10 años
Tasa de Interés:	6.00%	7.50%
Tasa de Cap. Terminal:	9.0%	8.75%
Costos de Transacción:	2.5%	2.5%
Rendimiento del Capital:	16.0%	16.0%
Rend. Total Propiedad:	12.9%	12.3%
Año de Refinanciamiento:		6
 Rendimiento Total Ponderado de la Propiedad	 12.50%	



FIGURA 1-24 FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO – VALOR ACTUAL “AS IS”

Año	EBITDA Menos Reservas	Factor Desc. @ 12.50%	Flujo Descontado
2026/27	\$19,493,000	0.88889	\$17,327,000
2027/28	20,875,000	0.79012	16,494,000
2028/29	22,015,000	0.70233	15,462,000
2029/30	22,040,000	0.62430	13,759,000
2030/31	22,047,000	0.55493	12,235,000
2031/32	22,656,000	0.49327	11,176,000
2032/33	23,283,000	0.43846	10,209,000
2033/34	23,929,000	0.38974	9,326,000
2034/35	24,594,000	0.34644	8,520,000
2035/36	307,345,000 *	0.30795	94,646,000
Valor de Mercado Estimado, Antes de Deducción			\$209,153,000
Deducción de Capital (En caso de que aplique)			0
Valor de Mercado Estimado, Después de Deducción			\$209,153,000
Redondeado a			\$209,000,000
Por Habitación			\$418,000

Análisis de Reversión

EBITDA Menos Reservas del Año 11	\$26,037,000
Tasa de Capitalización	9.00%
Ingresos Totales por Venta	\$289,299,000
Menos: Costos de Transacción @ 2.5%	7,232,000
Ingresos Netos por Venta	\$282,067,000

*Utilidad neta del año 10 de \$25,278,582 más ingresos por venta de \$282,067,000





FIGURA 1-25 FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO – ESTABILIZADO

Año Estabilizado	6
Tasa de Descuento	12.50 %
Cap. Terminal	9.0
Costos de Transacción	2.5

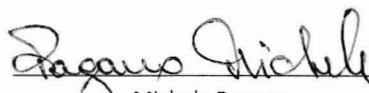
Año	EBITDA Menos Reservas	Factor Desc. @ 12.50%	Flujo Descontado
2031/32	\$22,656,000	0.88889	\$20,139,000
2032/33	23,283,000	0.79012	18,396,000
2033/34	23,929,000	0.70233	16,806,000
2034/35	24,594,000	0.62430	15,354,000
2035/36	25,279,000	0.55493	14,028,000
2036/37	26,037,000	0.49327	12,843,000
2037/38	26,818,000	0.43846	11,759,000
2038/39	27,623,000	0.38974	10,766,000
2039/40	28,452,000	0.34644	9,857,000
2040/41	356,310,000 *	0.30795	109,724,000
Valor de Mercado Estimado			\$239,672,000
Redondeado a			\$240,000,000
Por Habitación			\$480,000

Análisis de Reversión

EBITDA Menos Reservas del Año 11	\$30,185,000
Tasa de Capitalización	9.00%
Ingresos Totales por Venta	\$335,389,000
Menos: Costos de Transacción @ 2.5%	8,385,000
Ingresos Netos por Venta (Aprox.)	\$327,004,000

*Utilidad neta del año 10 de \$29,306,000 más ingresos por venta de \$327,004,000

Michele Pagano, perito traductor debidamente autorizado por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, certifico que la presente traducción del idioma inglés del documento que tuve a la vista, contenida en 22 páginas, es fiel y completa, según mi leal saber y entender. Ciudad de México a 14 de septiembre de 2026


Michele Pagano



Anexo 3

Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

**Fideicomiso Irrevocable DB/1616
(Banco Multiva, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Multiva, División Fiduciaria, como
causahabiente de CIBANCO, S.A.,
Institución de Banca Múltiple) y
Subsidiarias**

Estados consolidados condensados de
situación financiera proforma al 30 de
junio de 2026 y al 31 de diciembre de
2025 y estados consolidados
condensados de resultados proforma por
los periodos de seis meses terminados el
30 de junio de 2026 y 2025, y por el año
que terminó el 31 de diciembre de 2025,
e informe de aseguramiento de los
contadores públicos independientes
sobre la compilación de los estados
financieros consolidados condensados
proforma del 10 de septiembre de 2026



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma	1
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025	4
Estados consolidados condensados de resultados proforma por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025	5
Estados consolidados condensados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma	7



Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 del cual es fiduciaria Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 del cual es fiduciaria Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, (como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias (en su conjunto "Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616"). Los estados financieros consolidados condensados proforma comprenden el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, así como las notas a dichos estados financieros consolidados condensados proforma (colectivamente los "estados financieros consolidados condensados proforma"). Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de Fibra Inn ha compilado los estados financieros consolidados condensados proforma se describen en la Nota 3 ("Bases de presentación de los estados financieros consolidados condensados proforma") de los mismos.

La información financiera proforma ha sido compilada por la Administración de Fibra Inn para ilustrar el impacto derivado de la transacción descrita en la Nota 2 en la situación financiera consolidada y en el desempeño financiero consolidado de Fibra Inn, como si la transacción hubiera tenido lugar al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de situación financiera proforma a cada fecha; y el 1 de enero de 2025 con respecto a los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Como parte de este proceso, la información financiera de la situación financiera consolidada condensada al 31 de diciembre de 2025, y el desempeño financiero consolidado condensado por el año que terminó en esa fecha fue extraída por la administración de los estados financieros consolidados de Fibra Inn al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, por el cual se emitió un informe de auditoría sin salvedades fechado el 27 de marzo de 2026. La información financiera de la situación financiera consolidada condensada al 30 de junio de 2026, y el desempeño financiero consolidado condensado por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025 fueron extraídos por la administración de los estados financieros consolidados condensados intermedios de Fibra Inn al 30 de junio de 2026 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, sobre los cuales se emitió un informe de revisión limitada fechado el 28 de agosto de 2026.

Responsabilidades de la Administración de Fibra Inn por la información financiera consolidada condensada proforma

La administración es responsable de la compilación de la situación financiera consolidada condensada y sobre su desempeño financiero consolidado condensado, para la preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma, aplicando las bases de preparación descritas en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.



Nuestra independencia como Contadores Públicos y el cumplimiento del control de calidad

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 los requerimientos éticos que son relevantes para nuestro trabajo de aseguramiento sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), los cuales han sido fundados en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad ("NIGC") 1, que requiere que la Firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos con respecto al cumplimiento de los requisitos éticos, los estándares profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Responsabilidades de los contadores públicos independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, por la administración de Fibra Inn con base en los criterios descritos en las Notas 3 y 4 de dichos estados financieros consolidados condensados proforma.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajo de Aseguramiento ("ISAE", por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un prospecto*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento ("IAASB", por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración de Fibra Inn ha compilado, en todos los aspectos importantes, los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos con base en la presentación descrita en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir algún reporte u opinión sobre la información financiera consolidada histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera consolidada utilizada en la compilación de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros consolidados condensados proforma es únicamente el de ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera consolidada no ajustada de Fibra Inn como si la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado actual de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros consolidados condensados proforma.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la administración de Fibra Inn en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos importantes directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- Los ajustes proforma relacionados proporcionan un efecto apropiado a esos criterios; y
- La información financiera consolidada condensada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada no ajustada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los contadores públicos independientes, teniendo en cuenta su entendimiento sobre Fibra Inn, del evento o la transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

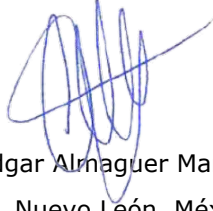


Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros consolidados condensados proforma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada de una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Edgar Almaguer Martínez

Monterrey, Nuevo León, México

10 de septiembre de 2026



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estado consolidado condensado de situación financiera proforma

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Al 30 de junio de 2026			Al 31 de diciembre de 2025		
	Fibra Inn	Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma	Fibra Inn	Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y restringido	\$ 1,158,139	\$ (400,430)	\$ 757,709	\$ 1,472,634	\$ (412,473)	\$ 1,060,161
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	141,203	1,000	142,203	79,693	1,855	81,548
Inventarios	6,896	32,060	38,956	8,757	32,349	41,106
Pagos anticipados	40,498	6,337	46,835	24,982	6,147	31,129
Impuestos por recuperar y otros	34,658	-	34,658	27,622	-	27,622
Impuesto al valor agregado por recuperar	151,105	444,870	595,975	120,567	462,785	583,352
Total del activo circulante	1,532,499	83,837	1,616,336	1,734,255	90,663	1,824,918
Activo no circulante:						
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,535,778	3,569,112	15,104,890	11,578,849	3,666,326	15,245,175
Activos por derecho de uso, neto	43,232	-	43,232	7,562	-	7,562
Otras cuentas por cobrar	9,210	-	9,210	9,210	-	9,210
Instrumentos financieros derivados	29,123	-	29,123	32,398	-	32,398
Efectivo restringido	89,435	-	89,435	93,438	-	93,438
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	27,512	-	27,512	28,897	-	28,897
Total del activo	\$13,266,789	\$3,652,949	\$16,919,738	\$13,484,609	\$3,756,989	\$17,241,598
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes						
Pasivo circulante:						
Proveedores	\$ 219,383	\$ 22,460	\$ 241,843	\$ 339,787	\$ 75,111	\$ 414,898
Partes relacionadas	48,949	-	48,949	45,509	-	45,509
Porción circulante de la deuda bancaria	62,413	95,714	158,127	57,972	94,387	152,359
Acreedores diversos	72,944	-	72,944	35,889	-	35,889
Impuestos por pagar	68,207	-	68,207	92,686	-	92,686
Intereses por pagar	131,024	-	131,024	134,202	-	134,202
Pasivo por arrendamiento	10,871	-	10,871	4,705	-	4,705
Compensación a ejecutivos	7,626	-	7,626	20,163	-	20,163
Anticipo de clientes	15,111	44,440	59,551	7,775	50,312	58,087
Total del pasivo circulante	636,528	162,614	799,142	738,688	219,810	958,498
Pasivo no circulante:						
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,156,937	-	3,156,937	3,154,709	-	3,154,709
Prima por emisión de certificados bursátiles	8,721	-	8,721	13,082	-	13,082
Deuda bancaria	524,769	909,051	1,433,820	562,626	985,339	1,547,965
Pasivo por arrendamiento	34,425	-	34,425	3,395	-	3,395
Beneficios a los empleados	18,823	6,163	24,986	19,202	8,020	27,222
Impuesto a la utilidad diferido	3,304	-	3,304	3,304	-	3,304
Total pasivo	4,383,507	1,077,828	5,461,335	4,495,006	1,213,169	5,708,175
Patrimonio de los fideicomitentes:						
Patrimonio	6,550,877	2,476,089	9,026,966	6,682,045	2,528,278	9,210,323
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	7,333	-	7,333	5,761	-	5,761
Reserva para recompra de CBFIs	134,016	-	134,016	134,580	-	134,580
Superávit por revaluación de propiedades	4,432,832	-	4,432,832	4,432,832	-	4,432,832
Valuación de instrumentos financieros derivados	13,890	-	13,890	15,152	-	15,152
Remediación del plan de beneficios definidos	(7,062)	(443)	(7,505)	(7,062)	(1,426)	(8,488)
Resultados acumulados	(3,785,028)	99,475	(3,685,553)	(3,796,064)	16,968	(3,779,096)
Total de la participación controladora	7,346,858	2,575,121	9,921,979	7,467,244	2,543,820	10,011,064
Participación no controladora	1,536,424	-	1,536,424	1,522,359	-	1,522,359
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,883,282	2,575,121	11,458,403	8,989,603	2,543,820	11,533,423
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$13,266,789	\$3,652,949	\$16,919,738	\$13,484,609	\$3,756,989	\$17,241,598

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de resultados proforma

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025

(Miles de pesos mexicanos, excepto por la pérdida por CBFI)

	Fibra Inn	2026 Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma	Fibra Inn	2025 Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma
Ingresos por:						
Hospedaje	\$ 1,148,067	\$ -	\$ 1,148,067	\$ 1,204,557	\$ -	\$ 1,204,557
Todo incluido	-	515,260	515,260	-	640,796	640,796
Alimentos y bebidas	127,169	-	127,169	123,707	-	123,707
Otros ingresos hoteleros	33,618	88,793	122,411	28,578	81,968	110,546
Arrendamiento de inmuebles	5,125	-	5,125	6,193	-	6,193
Total de ingresos	1,313,979	604,053	1,918,032	1,363,035	722,764	2,085,799
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	320,144	67,738	387,882	324,088	72,825	396,913
Alimentos y bebidas	95,240	108,472	203,712	89,746	110,944	200,690
Otros costos operativos	18,270	26,620	44,890	13,451	27,159	40,610
Administración	214,330	71,397	285,727	231,902	97,084	328,986
Publicidad y promoción	54,129	54,231	108,360	43,896	47,866	91,762
Energéticos	69,563	35,984	105,547	70,921	36,888	107,809
Mantenimiento preventivo	55,762	24,813	80,575	56,903	24,271	81,174
Beneficio de activos financieros	(792)	-	(792)	(1,767)	-	(1,767)
Regalías	86,031	-	86,031	90,911	-	90,911
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	912,677	389,255	1,301,932	920,051	417,037	1,337,088
Utilidad bruta	401,302	214,798	616,100	442,984	305,727	748,711
Otros costos y gastos:						
Prediales	10,825	4,390	15,215	10,692	3,551	14,243
Seguros	5,648	15,892	21,540	6,419	15,965	22,384
Gastos corporativos de administración	100,129	-	100,129	69,792	-	69,792
Depreciación y amortización	201,408	34,495	235,903	203,730	34,495	238,225
Utilidad contable por bajas de activos	(42,580)	-	(42,580)	(73,414)	-	(73,414)
Mantenimientos mayores no capitalizables	10,162	-	10,162	1,967	-	1,967
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,572	-	1,572	1,725	-	1,725
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	17,651	-	17,651	23,180	-	23,180
Otros ingresos, neto	(80,296)	-	(80,296)	(4,192)	-	(4,192)
Total de otros costos y gastos	224,519	54,777	279,296	239,899	54,011	293,910
Utilidad de operación	176,783	160,021	336,804	203,085	251,716	454,801
Gastos por intereses	179,093	27,743	206,836	184,580	33,991	218,571
Intereses ganados	(30,457)	-	(30,457)	(63,947)	-	(63,947)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	2,348	(29,061)	(26,713)	8,806	(103,914)	(95,108)
Total de gastos financieros, neto	150,984	(1,318)	149,666	129,439	(69,923)	59,516
Utilidad neta consolidada	25,799	161,339	187,138	73,646	321,639	395,285
Participación no controladora	15,327	-	15,327	24,345	-	24,345
Participación controladora	10,472	161,339	171,811	49,301	321,639	370,940
Utilidad básica por CBFI*	0.01	-	0.14	0.07	-	0.30
Utilidad diluida por CBFI*	0.01	-	0.14	0.07	-	0.30
Promedio ponderado básico de CBFI en circulación	735,760,773	**468,199,630	1,203,960,403	749,000,826	**506,426,296	\$1,255,427,122
Promedio ponderado diluido de CBFI en circulación	735,760,773	**468,199,630	1,203,960,403	749,000,826	**506,426,296	\$1,255,427,122

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al 1 de enero de 2026 y 2025, respectivamente

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de resultados proforma

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Miles de pesos mexicanos, excepto por la pérdida por CBFI)

	Fibra Inn	2025 Ajustes Proforma	Fibra Inn Proforma
Ingresos por:			
Hospedaje	\$ 2,354,008	\$ -	\$ 2,354,008
Todo incluido	-	1,044,066	1,044,066
Alimentos y bebidas	264,023	-	264,023
Otros ingresos hoteleros	55,407	187,583	242,990
Arrendamiento de inmuebles	10,901	-	10,901
Total de ingresos	2,684,339	1,231,649	3,915,988
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	657,789	122,355	780,144
Alimentos y bebidas	195,299	223,803	419,102
Otros costos operativos	27,869	56,207	84,076
Administración	442,503	184,096	626,599
Publicidad y promoción	90,859	74,752	165,611
Energéticos	143,823	62,589	206,412
Mantenimiento preventivo	115,235	52,614	167,849
Deterioro de activos financieros	485	-	485
Regalías	177,216	-	177,216
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,851,078	776,416	2,627,494
Utilidad bruta	833,261	455,233	1,288,494
Otros costos y gastos:			
Prediales	20,714	3,677	24,391
Seguros	12,135	33,207	45,342
Gastos corporativos de administración	158,409	-	158,409
Gastos corporativos de administración Joint Venture	7,352	-	7,352
Depreciación y amortización	387,606	68,990	456,596
Utilidad contable por bajas de activos	(68,011)	-	(68,011)
Deterioro de propiedades, neto	24,362	-	24,362
Mantenimientos mayores no capitalizables	12,549	-	12,549
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761	-	5,761
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	236,177	-	236,177
Otros ingresos, neto	(20,140)	-	(20,140)
Total de otros costos y gastos	776,914	105,874	882,788
Utilidad de operación	56,347	349,359	405,706
Gastos por intereses	371,551	64,245	435,796
Intereses ganados	(113,639)	-	(113,639)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	14,730	(153,814)	(139,084)
Total de gastos financieros, neto	272,642	(89,569)	183,073
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(216,295)	438,928	222,633
Impuestos a la utilidad	31,786	-	31,786
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(248,081)	438,928	190,847
Participación no controladora	45,341	-	45,341
Participación controladora	(293,422)	438,928	145,506
(Pérdida) utilidad básica por CBFI*	(0.40)	-	0.12
(Pérdida) utilidad diluida por CBFI*	(0.40)	-	0.12
Promedio ponderado básico de CBFI en circulación	735,760,773	**506,426,296	1,242,187,069
Promedio ponderado diluido de CBFI en circulación	735,760,773	**506,426,296	1,242,187,069

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios al 1 de enero de 2025.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados proforma.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como causahabiente de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique de otra manera)

1. Actividad principal e información general

El Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso DB/1616”) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces suscrito por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. como fideicomitente (el “Fideicomitente”, “AAFI” o “Administrador del Fideicomiso”) y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como fiduciario (el “Fiduciario”). El Fideicomiso DB/1616 inició operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció, principalmente, para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

El Fideicomiso DB/1616, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado 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”).

El Administrador del Fideicomiso, también Fideicomitente, es una entidad subsidiaria y controlada por Fibra Inn, la cual otorga servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616. Fibra Inn cuenta, además, con un gobierno corporativo que se encuentra conformado por la Asamblea de Tenedores, seguida de un Comité Técnico y comités auxiliares, mediante dicho gobierno corporativo lleva a cabo la toma de decisiones, en atención a la implementación y desarrollo de la estrategia del Fideicomiso DB/1616 determinada por el Comité Técnico, en apego a sus estatutos del Fideicomiso y la legislación aplicable.

Los Fideicomisos Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, Fideicomiso Irrevocable de Administración FID/3096 (“Fideicomiso FID/3096”), Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, Fideicomiso Irrevocable de Administración FID/3097 (“Fideicomiso FID/3097”) y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 (“Fideicomiso CIB/3058”) 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 modelo denominado internamente “*Fábrica de Hoteles*” como vehículos de propósito especial 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.

La sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN” o “Servicios Hoteleros FINN”), la cual es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, a partir, del 26 de octubre de 2024, mediante la celebración de un contrato de servicios especializados de hotelería, proporciona dichos servicios al Fideicomiso DB/1616, así como también proporciona servicios de asesoría en gestión hotelera en diversos hoteles de su propiedad, derivados del contrato suscrito con fecha 30 de enero de 2026, mismo que, conforme a sus términos, surte efectos de manera retroactiva con fechas de inicio diferenciadas para cada una de las propiedades a las que resultan aplicables dichos servicios.



A partir del 01 de enero de 2025, Fibra Inn otorgó en arrendamiento los espacios no relacionados con el hospedaje ubicados en la totalidad de los hoteles de su portafolio y, al 30 de junio de 2026, opera un total de 32 hoteles, a través, de Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor”), entidad que es parte relacionada del Fideicomiso DB/1616, con el fin de que esta última lleve a cabo las operaciones de la venta de alimentos y bebidas en restaurantes, bares y salones, la venta de llamadas telefónicas, los servicios prestados y venta de productos en los spas, el uso de internet, lavandería, tintorería y venta de productos en espacios “vending”, incluyendo cualesquier otros ingresos generados en los espacios arrendados a esta entidad y que sean distintos al ingreso por hospedaje. Esto sin perjuicio de arrendamientos de espacios no hoteleros diversos dentro de los hoteles a terceros ajenos al Fideicomiso.

Fibra Inn se encuentra ubicado en la Av. Fundadores 1000, Colonia Valle del Mirador, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, México, C.P. 64750.

Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort

Fideicomiso F/737 (Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como fiduciaria) y/o cualquier sociedad, fideicomiso, vehículo o entidad relacionada con el Hotel que deba transferir derechos u obligaciones con motivo de la operación, actuando en su caso con el consentimiento expreso del Fideicomiso LCA.

2. Descripción de la transacción

La transacción, que se someterá a los Tenedores en la próxima asamblea, consiste en una operación por medio de la cual Fibra Inn adquiera, de manera directa el bien inmueble de uso hotelero ubicado en Avenida Paseo de los Pescadores s/n, San José del Cabo, Baja California Sur, C.P. 23400 denominado “Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort” (el “Hotel”), con una contraprestación total, la cual se calcula sobre el precio total de US\$200,000. Para efecto de dicho cálculo de la contraprestación en moneda nacional, se utiliza como referencia el promedio de tipo de cambio peso-dólar publicado por el Banco de México durante los 20 (veinte) días hábiles previos a la fecha de cierre, siendo este el valor del Hotel, se acordó también la asunción de la deuda bancaria vigente del hotel, el remanente del precio señalado será cubierto mediante la entrega de CBFI tal cual se hace mención en el acuerdo vinculante considerando un precio de \$5.40 pesos por cada CBFI.

La transacción contempla la asunción por parte de Fibra Inn del financiamiento actualmente asociado al Hotel, contratado con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, derivado de un crédito simple denominado en dólares estadounidenses con garantía hipotecaria sobre el inmueble y vencimiento el 30 de junio de 2032. El financiamiento devenga intereses a una tasa anual equivalente a SOFR fija de 2.93% más un margen de 2.60%.

El crédito contempla amortizaciones mensuales hasta su vencimiento en 2032 y se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones financieras y operativas habituales para este tipo de financiamientos, incluyendo el mantenimiento de indicadores mínimos de cobertura del servicio de la deuda, límites de apalancamiento, constitución de reservas de servicio de deuda y restricciones relacionadas con la contratación de endeudamiento adicional, otorgamiento de garantías y realización de distribuciones bajo determinadas circunstancias.

Con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde el Hotel cuenta, entre otras, con las siguientes características:

- Plan de alojamiento all inclusive;
- Categoría AAA Cuatro Diamantes;
- 500 (quinientas) llaves;
- 8 (ocho) restaurantes;
- Spa; y
- Espacio flexible para eventos que ofrece un entorno para conferencias, reuniones y celebraciones

El precio de la Transacción, equivalente a US\$200,000, sobre bases libres de caja y deuda, es decir, en términos de valor empresa, fue determinado por las partes con base en un proceso de negociación que consideró, entre otros elementos:

- (i) el desempeño operativo histórico y proyectado del Hotel, incluyendo un EBITDA generado durante el ejercicio 2025 de aproximadamente US\$20,000 y un EBITDA estimado de US\$16,800 para 2026 y de US\$18,900 para 2027;



- (ii) el posicionamiento del Hotel dentro del segmento de resorts de lujo todo incluido en México, operando bajo la marca Secrets desde 2013, con 500 habitaciones, 8 restaurantes y 4 bares, ubicado dentro del desarrollo turístico Puerto Los Cabos, en San José del Cabo, Baja California Sur; y
- (iii) las condiciones prevalecientes en el mercado de transacciones comparables de activos hoteleros de playa en México y Estados Unidos.

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

Los estados financieros consolidados condensados de situación financiera proforma y los estados consolidados condensados de resultados proforma que se acompañan han sido preparados de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados proforma son consistentes con las seguidas bajo NIIF en la preparación de los estados financieros consolidados de Fibra Inn por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Las políticas contables del Hotel pueden diferir de los aplicados por Fibra Inn. Cuando ha sido necesario, las cuentas del Hotel se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con las políticas contables de Fibra Inn.

La información financiera sobre la cual el Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort prepara su información está en conformidad con las Normas de Información Financiera (“NIF”) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad (“CINIF”), Fibra Inn realizó un análisis preliminar de las diferencias que potencialmente pudieran existir entre políticas contables, y para efectos de la información financiera proforma, no se contemplaron ajustes significativos.

La información financiera proforma ha sido compilada por la Administración de Fibra Inn para ilustrar el impacto en la situación financiera consolidada condensada y el desempeño financiero consolidado condensado, derivado de la transacción, como si dicha transacción hubiera tenido lugar al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, con respecto a los estados consolidados condensados de situación financiera proforma a esas fechas; y el 1 de enero de 2025, con respecto a los estados consolidados condensados de resultados proforma por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Los ajustes proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, incluidos en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma a dicha fecha, y los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados condensados de resultados proforma por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y que se describen más adelante, representan ajustes a la situación financiera consolidada y a los resultados consolidados históricos de Fibra Inn.

Las cifras de los estados financieros consolidados condensados proforma 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.

Tratamiento contable de la transacción bajo los requerimientos de las NIIF de Contabilidad

La transacción como se describe en la Nota 2, requiere que la administración de Fibra Inn aplique su juicio profesional para determinar si representa una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Como parte del análisis para determinar si la adquisición del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort debe contabilizarse como una combinación de negocios o como una adquisición de activos, la administración contempló la aplicación de la prueba de concentración opcional descrita en la IFRS 3, párrafos B7A–B7C. Esta prueba permite a un adquirente realizar una evaluación simplificada antes de llevar a cabo el análisis completo de la definición de “negocio” requerido por IFRS 3.

El enfoque de esta prueba es determinar si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.



Debido a que el valor del inmueble adquirido representa sustancialmente todo el valor de los activos netos que serían adquiridos, para efectos de los estados financieros consolidados condensados proforma se contempló que los criterios establecidos por la IFRS 3 relacionados con la prueba de concentración, se cumplieron, por lo que la transacción se refleja en la información financiera proforma como una adquisición de activos. Por lo tanto, cualquier diferencial entre la contraprestación que sería pagada en la adquisición contra el valor en libros de los activos netos adquiridos, ha sido asignado al valor del inmueble como parte de los ajustes proforma.

4. Ajustes proforma

Para presentar los efectos de la transacción que se describe en la Nota 2, en los estados financieros consolidados condensados proforma, se aplicaron ajustes a las cifras consolidadas de Fibra Inn:

Ajustes al estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ⁽¹⁾	\$(400,430)	\$(412,473)
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto ⁽²⁾	1,000	1,855
Inventarios ⁽²⁾	32,060	32,349
Impuesto al valor agregado por recuperar ⁽¹⁾	444,870	462,785
Pagos anticipados ⁽²⁾	6,337	6,147
Propiedades, mobiliario y equipo, neto ⁽³⁾	3,569,112	3,666,326
Proveedores ⁽⁴⁾	22,460	75,111
Porción circulante de la deuda bancaria ⁽⁵⁾	95,714	94,387
Anticipo de clientes ⁽⁴⁾	44,440	50,312
Deuda bancaria ⁽⁵⁾	909,051	985,339
Beneficio a los empleados ⁽⁴⁾	6,163	8,020
Patrimonio ⁽⁶⁾	2,476,089	2,528,278
Remediación del plan de beneficios definidos ⁽⁴⁾	(443)	(1,426)
Resultados acumulados ⁽⁷⁾	99,475	16,968

(1) El ajuste proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$(400,430) y \$(412,473) respectivamente, considera el efecto neto de los siguientes movimientos que se describen a continuación:

- Salida de efectivo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, por \$(444,870) y \$(462,785), respectivamente, para reflejar el pago del impuesto al valor agregado ("IVA") sobre la adquisición del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort; para efectos de la información financiera proforma, el Fideicomiso DB/1616 contempló una asignación del 80% para construcción y 20% de terreno sobre la adquisición del activo.
- La incorporación del efectivo mínimo equivalente al monto total de las reservas cobradas y aún no honradas de la propiedad al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$44,440 y \$50,312, respectivamente.

(2) El incremento de los siguientes activos refleja la integración de saldos a la fecha de la transacción: clientes y otras cuentas por cobrar, neto por el saldo de huéspedes del hotel, inventarios de alimentos y bebidas, y pagos anticipados por la transferencia de los seguros pagados por anticipado.

(3) El saldo de propiedades, mobiliario y equipo se incrementaría por el efecto combinado de la adquisición del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$3,475,548 y \$3,615,506, respectivamente, \$8,040 para ambos periodos por los costos erogados de la adquisición y el ajuste por \$93,564 y \$50,820, respectivamente, en su reconocimiento inicial por la diferencia entre el valor de la contraprestación y el valor en libros de los activos netos adquiridos.

(4) El incremento de los siguientes pasivos refleja la incorporación de los pasivos asumidos a la fecha de la transacción: proveedores y honorarios de administración pagaderos al operador; anticipos de clientes por la integración del monto total de las reservas cobradas y aún no honradas y la obligación por los beneficios a los empleados asumidos.



- (5) El saldo de la deuda bancaria se incrementaría por la asunción de un financiamiento que actualmente tiene la propiedad vigente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, en su carácter de acreditante, originada por un crédito simple en dólares americanos con garantía hipotecaria sobre el hotel con vencimiento al 30 de junio de 2032 que devenga amortización e interés mensual a una tasa anual SOFR fija de 2.93% más 2.60% por US\$57,514 equivalente a \$1,004,765 y US\$60,413 equivalente a \$1,079,726 al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.
- (6) El saldo de patrimonio del Fideicomiso se incrementaría al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por \$2,476,089 y \$2,528,278, respectivamente, debido a la emisión de 458,535,000 y 468,199,630 CBFIs a un precio de \$5.40 por cada CBFI de Fibra Inn que serán entregados a los propietarios del hotel, correspondiente a la contraprestación pactada por la adquisición, una vez deducido la asunción de deuda en dólares americanos como se menciona en la Nota 2.
- (7) El ajuste refleja los efectos acumulados derivados de los ajustes proforma de la transacción que impactan resultados a las fechas presentadas.

Ajustes al estado consolidado condensado de resultados proforma por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos todo incluido ⁽¹⁾	\$512,260	\$640,796
Otros ingresos hoteleros ⁽¹⁾	88,793	81,968
Habitaciones ⁽²⁾	67,738	72,825
Alimentos y bebidas ⁽²⁾	108,472	110,944
Otros costos operativos ⁽²⁾	26,620	27,159
Administración ⁽³⁾	71,397	97,084
Publicidad y promoción ⁽⁴⁾	54,231	47,866
Energéticos ⁽⁴⁾	35,984	36,888
Mantenimiento preventivo ⁽⁴⁾	24,813	24,271
Prediales ⁽⁵⁾	4,390	3,551
Seguros ⁽⁵⁾	15,892	15,965
Depreciación y amortización ⁽⁶⁾	34,495	34,495
Gasto por intereses ⁽⁷⁾	27,743	33,991
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta ⁽⁸⁾	(29,061)	(103,914)
Utilidad por CBFI ⁽⁹⁾	-	-

- (1) Los ingresos totales de Fibra Inn se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort por los ingresos por paquetes todo incluido por \$512,260 y \$640,796, así como los otros ingresos hoteleros por \$88,793 y \$81,968, correspondientes a ingresos no incluidos en paquetes de hospedaje generados por servicios y consumos adicionales contratados directamente por los huéspedes, respectivamente.
- (2) Los principales costos operativos se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del hotel en costo por habitaciones por \$67,738 y \$72,825; alimentos y bebidas por \$108,472 y \$110,944; otros costos operativos de hotelería por \$26,620 y \$27,159 ambos incrementos correspondientes a gastos de entretenimiento y a costos asociados con servicios y consumos no incluidos en paquetes, respectivamente.
- (3) Los gastos administrativos y los honorarios de administración se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del hotel en \$71,397 y \$97,084, importe integrado por \$41,440 y \$54,880 de gastos administrativos y generales y \$29,957 y \$42,204 de honorarios de administración pagaderos al operador, de los cuales comprenden honorarios base y por incentivos, determinados conforme a los términos establecidos en el contrato de operación del hotel, respectivamente.
- (4) Estos gastos se habrían incrementado por la incorporación de la operación del hotel en publicidad y promoción por \$54,231 y \$47,866; energéticos por \$35,984 y \$36,888 y mantenimiento preventivo por \$24,813 y \$24,271, respectivamente.
- (5) Los gastos de prediales y seguros se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones del hotel por \$4,390 y \$3,551 correspondientes a prediales y por \$15,892 y \$15,965 correspondientes a seguros respectivamente.



- (6) El gasto por depreciación y amortización se habría incrementado por la incorporación de los activos del hotel adquirido al valor de la adquisición, los ajustes al reconocimiento inicial y la homologación de la vida útil de Fibra Inn, correspondiente a la depreciación por \$34,495 y \$34,495 respectivamente.
- (7) Gasto por intereses. El ajuste proforma incorpora el gasto por intereses correspondiente al financiamiento asumido como parte de la adquisición del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort e incorporación de sus operaciones por \$27,743 y \$33,991, respectivamente.
- (8) Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria por \$(29,061) y \$(103,914), respectivamente, generada por la deuda bancaria asumida como parte de la adquisición del hotel.
- (9) Se reconoce un ajuste en la utilidad básica y diluida por CBFi debido a que parte de la contraprestación total de la adquisición considera la emisión de 468,199,630 CBFIs y 506,426,296 CBFIs respectivamente, lo que impactaría el promedio ponderado de CBFIs en circulación utilizado para el cálculo. Además de lo anterior, el ajuste en la utilidad por CBFi considera los ajustes proforma sobre la utilidad consolidada atribuible a la participación controladora.

Ajustes al estado consolidado condensado de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025:

	31 de diciembre de 2025
Ingresos todo incluido ⁽¹⁾	\$1,044,066
Otros ingresos hoteleros ⁽¹⁾	187,583
Habitaciones ⁽²⁾	122,355
Alimentos y bebidas ⁽²⁾	223,803
Otros costos operativos ⁽²⁾	56,207
Administración ⁽³⁾	184,096
Publicidad y promoción ⁽⁴⁾	74,752
Energéticos ⁽⁴⁾	62,589
Mantenimiento preventivo ⁽⁴⁾	52,614
Prediales ⁽⁵⁾	3,677
Seguros ⁽⁵⁾	33,207
Depreciación y amortización ⁽⁶⁾	68,990
Gasto por intereses ⁽⁷⁾	64,245
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta ⁽⁸⁾	(153,814)
Utilidad por CBFi ⁽⁹⁾	-

- (1) Los ingresos totales de Fibra Inn se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort por los ingresos por paquetes todo incluido por \$1,044,066, así como los otros ingresos hoteleros por \$187,583, correspondientes a ingresos no incluidos en paquetes de hospedaje generados por servicios y consumos adicionales contratados directamente por los huéspedes.
- (2) Los principales costos operativos se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del hotel en costo por habitaciones por \$122,355; alimentos y bebidas por \$223,803; otros costos operativos de hotelería por \$56,207 incremento correspondiente a gastos de entretenimiento y a costos asociados con servicios y consumos no incluidos en paquetes.
- (3) Los gastos administrativos y los honorarios de administración se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones del hotel por \$184,096, importe integrado por \$127,539 de gastos administrativos y generales y \$56,557 de honorarios de administración pagaderos al operador, de los cuales comprenden honorarios base y por incentivos, determinados conforme a los términos establecidos en el contrato de operación del hotel.
- (4) Estos gastos se habrían incrementado por la incorporación de la operación del hotel en publicidad y promoción por \$74,752; energéticos por \$62,589 y mantenimiento preventivo por \$52,614.
- (5) Los gastos de prediales y seguros se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones del hotel por \$3,677 correspondientes a prediales y por \$33,207 correspondientes a seguros.



- (6) El gasto por depreciación y amortización se habría incrementado por la incorporación de los activos del hotel adquirido al valor de la adquisición, los ajustes al reconocimiento inicial y la homologación de la vida útil de Fibra Inn, correspondiente a la depreciación por \$68,990.
- (7) Gasto por intereses. El ajuste proforma incorpora el gasto por interés correspondiente al financiamiento asumido como parte de la adquisición del Hotel Secrets Puerto Los Cabos Golf & Spa Resort e incorporación de sus operaciones por \$64,245.
- (8) Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria por \$(153,814) generada por la deuda bancaria como parte de la adquisición del hotel.
- (9) Se reconoce un ajuste en la utilidad básica y diluida por CBFI debido a que parte de la contraprestación total de la adquisición considera la emisión de 506,426,296 CBFI, lo que impactaría el promedio ponderado de CBFI en circulación utilizado para el cálculo. Además de lo anterior, el ajuste en la utilidad por CBFI considera los ajustes proforma sobre la utilidad consolidada atribuible a la participación controladora.

5. Autorización de los estados financieros consolidados condensados proforma

La emisión de estos estados financieros consolidados condensados proforma fue autorizada por Jaime Cohen Bistre, Director General, y Héctor Vázquez Montoya, Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, y aprobados por el Comité Técnico, representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo el 10 de septiembre de 2026, para ser presentados en el folleto informativo de reestructura societaria en los términos de la Circular Única de Emisoras.

* * * * *



Anexo 4

Manifestación del Auditor Externo emitida en términos Artículo 37 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación”* del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores.

**Fideicomiso Irrevocable DB/1616
(Banco Multiva, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Multiva, División Fiduciaria, como
causahabiente de CIBanco, S.A.,
Institución de Banca Múltiple) y
Subsidiarias**

Declaración del auditor externo
independiente conforme al artículo 37 de
las disposiciones de carácter general
aplicables a las entidades y emisoras
supervisadas por la Comisión Nacional
Bancaria y de Valores



DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Lorena Margarita Cárdenas Costas
Presidente del Comité de Auditoría
Fideicomiso Irrevocable DB/1616

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (la "Emisora"), manifiesto lo siguiente:

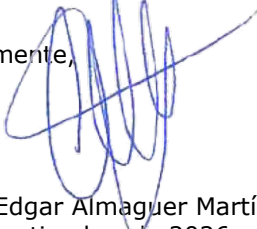
- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 15753 expedido el 1 de mayo de 2016 y refrendado el 1 de mayo de 2024. Asimismo, cuento con Número de Registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT 18710 expedido el 19 de febrero de 2018. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 27 de marzo de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi tercer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados de Fideicomiso Irrevocable DB/1616 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 7 años de servicios de auditoría externa a Fideicomiso Irrevocable DB/1616.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Consolidados de la Emisora al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,



C.P.C. Edgar Almaguer Martínez
14 de septiembre de 2026

