



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

Dirección: Avenida Fundadores 1000, Piso 7, Colonia
Valle del Mirador, Monterrey, Nuevo León, 64750.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Multiva, División Fiduciaria, fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable
DB/1616 (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso Emisor")

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: FINN13

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER
GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Emisión y Serie: Emisión Única y serie única.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Circulación: 735,760,773 CBFIs.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con Derecho a Distribución: 725,427,921 CBFIs.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería en el Fondo de Recompra al 31 de diciembre de 2025: 10,332,852 CBFIs.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería, emitidos al 31 de diciembre de 2025: 1,591,523,899 CBFIs.

Registro en Mercado de Valores: Los CBFIs se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado originalmente en fecha 23 de octubre de 2012, e identificado y ratificado bajo el número DB/1616, en fecha 28 de diciembre de 2020 mediante Escritura Pública número 53,549, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal.

Nombre del Fiduciario: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Asesor: No aplica. Fibra Inn tiene una estructura internalizada.

Fideicomitente: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Terceros Relevantes: No existen otros terceros relevantes que reciban pago por parte del Fideicomiso.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados: Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de inmuebles está compuesta por 33 hoteles más un terreno; de los cuales 1 hotel está cerrado. Los servicios van dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (3 de servicios limitados, 16 de servicios selectos, 13 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicación geográfica (13 estados); que representan 5,760 cuartos totales en el portafolio y 5,546 cuartos en operación que al 31 de diciembre de 2025 tuvieron una tasa de ocupación total del 59%.

Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs (i) no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Distribuciones: Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una Fibra distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior.

Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: La política de decreto de distribuciones de rendimientos es en forma trimestral, siempre y cuando esté aprobada por el Comité Técnico y quien tiene también la facultad de modificar dicha política.

Rendimiento, procedimiento de cálculo y fuente de las distribuciones: A efectos de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces, es intención de Fibra Inn realizar la distribución del 95% del resultado fiscal neto del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en los que están basadas. Los CBFIs de Fibra Inn no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley del Impuesto sobre la Renta.

Nivel de endeudamiento: 28.2%

Índice de cobertura de servicio de la deuda: 3.0 veces.

Obligación de Pago: No existe obligación de pago de principal ni de intereses.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de rendimientos y amortizaciones, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

Representante común de los tenedores de los títulos: Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Depositorio: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos valores es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; y por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1 de enero del 2014.

Dictamen Valuatorio: Estimación del valor razonable de mercado de los hoteles en operación y un terreno bajo la premisa de negocio en marcha con el propósito de generar reporte financiero para efectos de IFRS.

Inscripción en el RNV: El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024, 2679-1.81-2016-027, 2679-1.81-2018-034, 2679-1.81-2018-035, 2679-1.81-2018-036, 2679-1.81-2019-039, 2679-1.81-2019-040, 2679-1.81-2020-042, 2679-1.81-2020-043, 3239-1.81-2021-023, 3239-1.81-2023-026, 3239-1.81-2024-036, 3239-1.81-2025-037 y según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015, 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018, 153/12457/2018, de fecha 30 de octubre de 2018, 153/12488/2018, de fecha 31 de octubre de 2018, 153/12116/2019, de fecha 17 de septiembre de 2019, 153/12343/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019, 153/12803/2020 de fecha 16 de octubre de 2020, 153/10027033/2021 de fecha 4 de noviembre de 2021, 53/5142/2023 de fecha 11 de mayo de 2023, 153/3847/2024 de fecha 5 de noviembre de 2024, 153/1365/2025 de fecha 18 de junio de 2025 y 153/4706/2026 de fecha 24 de marzo de 2026, emitidos por la CNBV.

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 ESTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO NI DE INTERESES, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EN CASO DE QUE SE PERCIBAN INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DE LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE O ARRENDAMIENTO DE OTROS ESPACIOS, COMO LOS INGRESOS DE OPERACIÓN HOTELERA U OTROS INGRESOS POR SERVICIOS, SE PERDERÁ LA CALIDAD DE FIBRA Y EL TRATAMIENTO FISCAL ESTABLECIDO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. SI NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE PODRÍA REQUERIR CAMBIAR LA MANERA EN QUE SE REALIZAN LAS OPERACIONES, LO QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LA CONDICIÓN FINANCIERA, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y EL FLUJO DE CAJA, EL PRECIO DE LOS CBFIS Y LA CAPACIDAD PARA HACER DISTRIBUCIONES.

Este Reporte Anual se encuentra a disposición del público en general a través y podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso: www.fibrainn.mx

Ciudad de México, a 24 de abril de 2026.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Reporte Anual contiene declaraciones sobre eventos futuros. Usted podrá identificar las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “espera”, “predice”, “potencial” o palabras similares; o el negativo de esas palabras y frases. Usted también podrá identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategia, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por riesgos y situaciones, actos o hechos inciertos que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que nuestros resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- cómo emplearemos los recursos netos derivados de cualquier emisión futura;
- el negocio y estrategias de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- la capacidad de Fibra Inn para mantener o incrementar las Rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño y situación económica de los arrendatarios;
- la capacidad de Fibra Inn para dedicarse con éxito a realizar la adquisición estratégica de propiedades en México;
- la capacidad para expandir con éxito hacia nuevos mercados en México;
- la capacidad de Fibra Inn para dedicarse con éxito a la construcción de inmuebles;
- la capacidad para arrendar (nuevos o renovados) o vender cualquiera de las Propiedades;
- los tiempos para adquirir propiedades;
- tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos;
- situación general en el mercado, las condiciones generales económicas y políticas, particularmente en México;
- el efecto de cambios en principios contables, la intervención de autoridades administrativas, normas gubernamentales y políticas monetarias o fiscales en México;
- la capacidad de Fibra Inn para obtener financiamiento en términos favorables, o simplemente para obtenerlo;
- cambio en las tasas de cambio y/o interés;
- la cantidad y rentabilidad de cualesquiera inversiones adicionales;

- la capacidad de Fibra Inn para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones vigentes y futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones;
- modificaciones a las leyes, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que podrían afectar las operaciones de los Bienes Inmuebles;
- los términos de la Legislación Aplicable que afecta a Fibra Inn y la interpretación de esa legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a la FIBRA, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- modificaciones a las leyes fiscales o regulaciones que podrían afectar el régimen fiscal o tratamiento así como el de los Tenedores;
- la capacidad para mantener la calidad como FIBRA.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Reporte Anual reflejan las convicciones, suposiciones y expectativas del desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos y podrían cambiar como resultado de muchos eventos o factores, los cuales no conocemos en su totalidad. Si ocurriera algún cambio, en el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de los expresados en las expectativas sobre eventos futuros que tiene Fibra Inn. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor en la fecha en que se efectuaron. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos, y no es posible predecir esos eventos o saber cómo podrían afectar a la Fibra. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente cualquier declaración sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios o modificaciones en la Legislación Aplicable.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL	7
a) Glosario de términos y definiciones	7
b) Resumen Ejecutivo	21
c) Factores de Riesgo	27
d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso	63
e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro	64
f) Destino de los Fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes	64
g) Documentos de Carácter Público	64
2) EL FIDEICOMISO	65
a) Historia y Desarrollo	65
b) Descripción del Negocio	70
i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir	71
ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	71
iii) Principales Clientes	73
iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal	73
v) Recursos Humanos	74
vi) Desempeño Ambiental	75
vii) Información de Mercado	75
viii) Estructura de Administración	80
vii) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	81
ix) Derechos	82
x) Distribuciones	83
c) Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso	84
i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso	84
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	86
iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento, avance de los Inmuebles en desarrollo, etc.	86
iii) Desempeño de los Activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc)	88
iv) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	90
v) Informe de Deudores Relevantes	90
d) Contratos y Acuerdos Relevantes	91
e) Administradores	129
f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso	129

g) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	130
h) Auditores Externos	131
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores	131
j) Mercado de Capitales	131
i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores	131
ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores	152
iii) Formador de Mercado	154
3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES	154
a) Historia y Desarrollo del Administrador u Operador de los Activos	154
b) Descripción del Negocio	155
i) Actividad Principal	155
ii. Recursos Humanos	155
iii. Estructura Corporativa	156
iv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	157
c) Administradores y Tenedores de los Certificados	157
4) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIBRA	160
a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso	160
b) Informe de Créditos Relevantes	165
c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación	168
i) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2025 vs 2024	169
ii) Resultados de la Operación 2025 vs 2024	179
iii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2024 vs 2023	183
iv) Resultados de la Operación 2024 y 2023	189
v) Control Interno	191
d) Estimaciones, Provisiones, Reservas Contables Críticas y Nuevas Normas e Interpretaciones no Adoptadas	192
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	198
a) Información financiera seleccionada	198
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	201
i) Resultados de la operación 2025 vs. 2024	201
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	202
iii) Resultados de la operación 2024 vs. 2023	204
iv) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	205
6) PERSONAS RESPONSABLES	208
7) ANEXOS	213

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

Los términos y definiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs y en el presente Reporte Anual y tienen los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Actividades de Asesoría	Significa las actividades a ser realizadas por el Administrador en términos de la cláusula 10.7 del Fideicomiso y que se describen en la sección “4. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO – 4.2 Descripción del negocio – (i) Actividad Principal” del contrato de Fideicomiso, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales en relación con los fines del mismo, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y/o Derechos de Arrendamiento, según corresponda, y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Aportados	Significa los Activos que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes, conforme a lo previsto en la cláusula segunda del Fideicomiso, así como cualquier otro Activo que se aporte en lo futuro en términos del respectivo Convenio de Adhesión.
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. o la sociedad que lo sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.

AFFO	Significa el flujo de efectivo operativo ajustado o AFFO (<i>Adjusted Funds From Operations</i> por sus siglas en inglés), resultado de sumar la depreciación, restar la reserva de CAPEX (según dicho término se define más adelante) y según sea el caso, sumar y restar los ajustes no operativos a la utilidad neta integral consolidada.
Aimbridge Latam	Significa Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V., Gestor Hotelero autorizado, en términos del contrato de Fideicomiso.
Asamblea de Tenedores	Significa la Asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa la figura desempeñada hasta 2016 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. A partir de 1 de enero de 2017, esta figura desapareció y el Fideicomiso es administrado internamente desde entonces.
Asesor Fiscal	Significa Deloitte, quien al 31 de diciembre de 2024 lleva a cabo la asesoría en las obligaciones fiscales.
Auditor Externo	Deloitte, despacho de contadores públicos internacional e independiente del Administrador y del Fideicomitente al 31 de diciembre de 2024, habiendo iniciado a partir del ejercicio 2020. KPMG Cárdenas Dosal, S..C. fue el auditor externo para los años anteriores.
Bienes Inmuebles	Significa todos los Inmuebles propiedad del Fideicomiso, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra o urbanización, que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fideicomiso de tiempo en tiempo para el cumplimiento de los fines del mismo.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAPEX	Significa la reserva para gastos de mantenimiento mayor (<i>Capital Expenditures</i> , por sus siglas en inglés y se refiere a los gastos de capital), generalmente calculada como un porcentaje de los ingresos del hotel respectivos para mantener su estado físico de acuerdo con los estándares de la marca respectiva.
Cap Rate	Se refiere al término en inglés “capitalization rate”, la cual se refiere a la tasa de capitalización definida en porcentaje utilizada para determinar el retorno de las propiedades basados en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios relacionados a la emisión de capital FINN13 emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024, 2679-1.81-2016-027, 2679-1.81-2018-034, 2679-1.81-2018-035, 2679-1.81-2018-036, 2679-1.81-2019-039 y 2679-1.81-2019-040, 2679-1.81-2020-042, 2679-1.81-2020-43, 3239-1.81-2021-023, 3239-1.81-2023-026, 3239-1.81-2024-036, y 3239-1.81-2025-037 listados en el sistema de cotizaciones de la BMV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados a la emisión de deuda FINN15 (ya liquidada) y FINN18.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda por medio de oferta pública a través de la BMV y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de los CBFIs emitidos conforme a la Emisión que corresponda.
Comité Auditoría, Prácticas y ASG	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la cláusula novena, sección 9.2. y 9.3. del Fideicomiso.
Comité Financiero y de Inversiones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la cláusula novena, sección 9.5 y 9.7 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones y Compensaciones	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora que auxilia al Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, cuya integración y facultades se describen en la cláusula novena, sección 9.4 del Fideicomiso

Comité Técnico	Significa el órgano de gobierno corporativo de la Emisora, cuya integración y facultades se describen en la cláusula novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra.
Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Asesoría	Significa el contrato de prestación de servicios que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, conforme al cual Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., prestaba a Fibra Inn, las actividades de asesoría externa. A partir de esa fecha y con la eliminación de la figura del Asesor, Fibra Inn se considera administrada internamente
Contratos de Arrendamiento	Significa cada contrato de arrendamiento celebrado por el Fideicomiso como arrendador con cualquier tercero como arrendatario, relacionado con en los Bienes Inmuebles.
Contratos de Gestión Hotelera	Significa cada contrato celebrado entre la Fibra y operadores hoteleros a efecto que estos últimos proporcionen servicios de operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Servicios Especializados en Hotelería	Significa el contrato celebrado entre la Fibra y Servicios Hoteleros FINN, S.C. a efecto que este último proporcione el personal necesario para la operación de los hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Criterios de Elegibilidad Significa los criterios que se listan a continuación, los cuales rigen las Inversiones en Activos realizadas por el Fideicomiso y validados por el Comité Técnico:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes al sector hotelero o desarrollos de uso mixto en los cuales exista el componente hotelero.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que se haya efectuado un “due diligence” o auditoría, llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con una estimación de valor realizado por un tercero independiente del valor físico de reposición que sirva de referencia al precio de adquisición propuesto.
- h. Que se cuente con un análisis preparado por el Administrador que justifique con elementos objetivos cualquier diferencia entre el valor físico de reposición y el precio de adquisición propuestos (particularmente en la parte que corresponde a desempeño de mercado), mencionados en el punto anterior.
- i. Cuando el Activo a ser adquirido pertenezca a algún Tenedor Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Cuartos Significa las habitaciones con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.

DATATUR Significa el portal del sistema nacional de información estadística y geográfica de turismo, donde se reportan los principales resultados para las variables de las actividades de alojamiento en los principales destinos del país.

Deloitte	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario consistentes en los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los Bienes Inmuebles, así como los derechos de cobro de los mismos.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiii), sub inciso A, de la sección 9.1.24 de la cláusula novena del Fideicomiso
Día	Significa día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
EBITDA	Significa la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
EBITDA Ajustado	Significa la Utilidad de Operación (según dicho término se define más adelante) antes de depreciación y amortizaciones, excluye gastos de adquisición y organización, así como gastos de mantenimiento extraordinario.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Emisor o Emisora	Significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso.
Estados Financieros Auditados	Significa (i) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.
Fábrica de Hoteles	Significa el modelo de adquisición y desarrollo de hoteles de marca internacional, por medio del cual Fibra Inn invierte, conjuntamente con otros inversionistas, en proyectos para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles. Bajo ese modelo, la Emisora participa únicamente con un porcentaje de la inversión total de la adquisición o desarrollo del que se trate y el resto de la inversión corresponde a uno o varios inversionistas terceros institucionales o fondos de inversión privada.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entreguen, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso y con aprobación del Comité Técnico.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en la que se lleven a cabo emisiones de capital o deuda por el Fideicomiso.
FFO	Significa el flujo de efectivo operativo (<i>Funds From Operations</i> por sus siglas en inglés), y es el resultado del sumar el EBITDA ajustado, más ingresos por intereses, menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o complementen.
Fibra Inn o Fideicomiso o la Fibra o la Compañía	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número DB/1616 de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.

Fideicomiso de Fundadores	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, identificado bajo el número 744641, de fecha 5 de marzo de 2013, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomitente	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S. C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fiduciario^[OBJ]	Significa Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gestores o Gestores Hoteleros	Significa los operadores hoteleros que llevan la operación de las propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, los dos gestores hoteleros de las propiedades de Fibra Inn son Servicios Hoteleros FINN, S.C. y Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V.
Habitaciones Disponibles	Significa el número de cuartos con los que cuenta cada Bien Inmueble multiplicado por el número de días del período en cuestión.
Habitaciones Ocupadas	Significa el número de cuartos ocupados del Bien Inmueble durante un periodo determinado.
IMEF Manufacturero	Significa un indicador económico adelantado que anticipa la trayectoria o dirección de la actividad económica en el muy corto plazo. Es el primer indicador del sector privado mexicano que cuenta con el apoyo técnico y normativo del INEGI.
Indeval	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía
Inmuebles	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 edificadas, que formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso; (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.

Inversión en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de Emisiones o de cualquier otra forma.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAs.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas Personas que efectuaron la inversión en CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado secundario y han aportado dichos valores al patrimonio del Fideicomiso de Fundadores.
ISR	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
ISAI	Significa el Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles
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.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso: “(xi) <i>Derechos que confieren los CBFIs, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los CBFIs que no han sido puestos en circulación</i> ”

LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón de apalancamiento calculada y definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de los Bienes Inmuebles (<i>Loan To Value</i>).
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
NAV	Significa valor neto de los activos (Net Asset Value, por sus siglas en inglés) y se refiere al valor total de los activos menos loss pasivos y dividido entre el número de certificados en circulación. Esta métrica financiera generalmente es un indicador para ver si una compañía esta subvaluado o sobrevaluada.
NOI	Significa el ingreso neto operativo (Net Operating Income, por sus siglas en inglés) generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos de Fideicomiso menos gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
NIIF's	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera, o las "IFRS" por sus siglas en inglés.
OCDE	Significa la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
Ocupación	Significa el cociente resultado de dividir los Cuartos Ocupadas entre los Cuartos Disponibles para un determinado periodo.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "3" del de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos el cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo

de la fracción VII del artículo 9° de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs.

Patrimonio del Fideicomiso Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula cuarta del Fideicomiso.

Periodo Mínimo de Inversión Significa el periodo de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.

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 Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.

Pesos Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Proyectos Significa, conjuntamente con los Activos, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o ser adquiridos por el Fideicomiso conforme a los fines del Fideicomiso.

Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012 Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012 que permiten a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y

Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea. Fiscal para el 2018 Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, la cual permite a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y limitaciones que la propia regla establece, entre ellos percibir solamente ingresos provenientes de hospedaje y no por servicios adicionales vinculados con el alojamiento.

Reglamento Interior de la BMV Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

REIT	Significa <i>Real Estate Investment Trust</i> , por sus siglas en inglés y es la entidad que equivale a una Fibra en Estados Unidos de América.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento; en el entendido que incluye los ingresos por hospedaje, atento a lo previsto por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2017.
Representante Común	Significa Masari, Casa de Bolsa, S.A., quien es el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Revpar	Significa el ingreso por Cuarto disponible ponderado según la Ocupación (“ <i>Revenue per available room</i> ” por sus siglas en inglés).
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicio de Cobertura de la Deuda	Significa las veces necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.
Servicios Completos	Significa aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
Servicios Completos de Lujo	Significan aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Completos, pero que están dirigidos a un segmento de clientes <i>premium</i> y con tarifa dolarizada. Estos servicios de lujo comprenden las categorías de <i>Luxury</i> y <i>Upper Upscale</i> , de acuerdo a la clasificación hotelera de Smith Travel Research (STR).
Servicios de Administración	Significa las actividades que anteriormente eran realizadas por el Asesor de manera externa hasta el 31 de diciembre de 2016, conforme al Contrato de Asesoría vigente en aquél tiempo, y que consistía en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la

planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso. A partir del 1 de enero de 2017, se realizó la terminación de dicho contrato de Asesoría y la Fibra absorbió dichas funciones, convirtiéndose en una Fibra internamente administrada.

Servicios de Estancia Prolongada	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.
Servicios Hoteleros FINN	Significa Servicios Hoteleros FINN, S.C., subsidiaria de Fibra Inn y Gestor Hotelero autorizado en términos del contrato de Fideicomiso.
Servicios Limitados	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles en categoría de Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos de América, este segmento es conocido como “ <i>budget</i> ”.
Servicios Selectos	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
Servicios de Playa	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento en playa o <i>resorts</i> .
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
STIV2	Significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores por medio del cual las emisoras listadas en BMV reportan información a la SHCP.
Suscripción de CBFIs	Significa cualquiera de las Suscripciones de CBFIs exclusiva para tendores de Fibra Inn que se han realizado.
Tactik	Significa Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V., la cual fue Parte Relacionada de Fibra Inn hasta el 1 de junio de 2021 y que estuvo incluida en el grupo de empresas adquiridas por Aimbridge Hospitality.
Tarifa Promedio Diaria	Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo determinado (TPD).

Tenedores	Significa los poseedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Tenedores Relevantes	Significa todos y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros Tenedores, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Fundadores, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Tregnor	Significa Tregnor, S.A.P.I. de C.V., Persona Relacionada de Fibra Inn.
Utilidad de Operación	Significa el ingreso antes de impuestos generado por el Fideicomiso, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto y otros ingresos (gastos) netos.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Reporte Anual, la información financiera auditada y sus notas correspondientes. Esta información aparece en su respectiva sección dentro de este documento; así como la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual. Dichos factores de riesgo podrían no ser los únicos, ya que (i) actualmente puede que no se les considere relevantes y que posteriormente podrían convertirse en relevantes; (ii) puede que no sean conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; o (iii) en un futuro, pueden ser inexistentes al día de la emisión de este Reporte Anual, y en su momento podrían ser relevantes. De materializarse, podrían afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores. La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente factores de riesgo descritos, además de otra información contenida en este Reporte Anual antes de adquirir los CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Las referencias que se hacen en este Reporte Anual al “Fideicomiso DB/1616”, “FIBRA Inn”, “Fideicomiso”, se refieren al Fideicomiso, junto con la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a la que se refiere como el “Administrador”. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Reporte Anual ver la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – a) Glosario de Términos y Definiciones” de este Reporte Anual.

Descripción de Fibra Inn

Resumen de Información Financiera

Las siguientes tablas muestran información financiera y de operación, que deberán ser leídas de manera conjunta con los Estados Financieros Auditados, que se adjuntan como anexo al presente documento.

La información que se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 ha sido obtenida de los Estados Financieros Auditados y sus respectivas notas. Esta información financiera se presenta en millones de pesos, a menos que se especifique otra cosa.

Los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluidos en el presente Reporte Anual han sido auditados por el Auditor Externo del Fideicomiso.

A continuación, se presenta un comparativo de los estados consolidados de resultados y estados consolidados de posición financiera por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados. Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

Resumen Estado de Resultados					
	2025	2024	Var%	2023	Var%
Ingresos Totales	2,684.3	2,389.2	12.4%	2,225.5	7.4%
Gastos de Operación	1,883.9	1,633.5	15.3%	1,499.6	8.9%
NOI	800.4	755.8	5.9%	725.9	4.1%
<i>margen NOI</i>	<i>29.8%</i>	<i>31.6%</i>	<i>(1.8 pp)</i>	<i>32.6%</i>	<i>(1.0 pp)</i>
Gastos no Operativos	394.2	129.1	205.4%	224.9	(42.6%)
EBITDA	406.2	626.7	(35.2%)	501.0	25.1%
<i>margen EBITDA</i>	<i>15.1%</i>	<i>26.2%</i>	<i>(11.1 pp)</i>	<i>22.5%</i>	<i>3.7 pp</i>
EBITDA Ajustado	654.9	630.1	3.9%	526.1	19.7%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>24.4%</i>	<i>26.4%</i>	<i>(2.0 pp)</i>	<i>23.6%</i>	<i>2.8 pp</i>
Otros asociady Gastos	325.4	717.5	(54.7%)	490.9	46.2%
Utilidad o (Pérdida) de Operación	80.8	(90.8)	(189.0%)	10.1	N.A.
<i>margen EBIT</i>	<i>3.0%</i>	<i>(3.8%)</i>	<i>6.8 pp</i>	<i>0.5%</i>	<i>(4.2 pp)</i>
Resultado Financiero Neto	272.6	164.8	65.5%	245.9	(33.0%)
Utilidad o (Pérdida) Neta Consolidada	(191.8)	(261.2)	(26.6%)	(241.6)	8.2%
<i>margen neto</i>	<i>(7.1%)</i>	<i>(10.9%)</i>	<i>3.8 pp</i>	<i>(10.9%)</i>	<i>0.0 pp</i>
FFO	435.5	434.8	0.2%	240.0	70.6%
<i>margen FFO</i>	<i>16.2%</i>	<i>18.2%</i>	<i>(2.0 pp)</i>	<i>10.8%</i>	<i>6.3 pp</i>
Participación No Controladora	45.3	(32.8)	(238.3%)	(4.9)	N.A.
Utilidad (Pérdida) integral	(235.7)	713.3	(133.0%)	(111.1)	N.A.

Para mayor detalle sobre la situación financiera de Fibra Inn ver la Sección 4 “*Información Financiera*” del presente Reporte Anual.

TIPO DE CAMBIO

La siguiente tabla muestra el tipo de cambio para los periodos que se indican: alto, bajo, promedio y el correspondiente al fin del periodo expresado en pesos por dólares americanos. El promedio anual presentado en esta tabla se calcula utilizando el promedio de los tipos de cambio en el último día del mes durante el periodo indicado. La información mostrada en este apartado corresponde a la publicada por el *U.S Federal Reserve Board* en su “*H.10 Weekly Release of Foreign Exchange Rates*”. Los montos están expresados en pesos y no han sido reexpresados a pesos constantes. La información aquí prevista es para referencia del lector y no debe tomarse como representativa para convertir la información financiera de la Emisora.

<u>Año concluido el 31 de diciembre de:</u>	Tipo de Cambio			
	Alto	Bajo	Fin del Periodo	Promedio ⁽¹⁾
2024	20.8557	16.3250	20.5103	18.3062
2025	20.8518	17.9042	17.9667	19.2244

2026:				
Enero 2026.....	17.9842	17.2322	17.3310	17.6449
Febrero 2026.....	17.4070	17.1392	17.2193	17.2227
Marzo 2026.....	18.1033	17.3485	18.0667	17.7692

Fuente: Banxico. <https://www.banxico.org.mx/tipCamb/tipCamMIAction.do?idioma=sp>
 (1) Promedio del tipo de cambio al final de mes o diarios, según corresponda.

El 31 de marzo de 2026, el tipo de cambio fue Ps. 18.0667 por U.S.\$ 1.00, según lo publicado por Banxico.

Las fluctuaciones en el tipo de cambio entre el peso y el dólar afectan el precio en dólares de los valores operados en la BMV.

Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de diciembre de 2025

- 13 de enero de 2025: Fibra Inn Anunció sus Indicadores Hoteleros de Diciembre, Cuarto Trimestre y Anual del 2024: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-diciembre-cuarto-trimestre-y-anual-del-2024.pdf>
- 31 de enero de 2025: Fibra Inn anunció cambio organizacional: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-cambio-organizacional.pdf>
- 11 de febrero de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Enero del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-enero-del-2025.pdf>
- 26 de febrero de 2025: Fibra Inn anunció los resultados del Cuarto Trimestre de 2024: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-resultados-del-cuarto-trimestre-de-2024.pdf>
- 10 de marzo de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Febrero del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-febrero-2025.pdf>
- 19 de marzo de 2025: Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Cuarto Trimestre de 2024: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-distribucion-en-efectivo-correspondiente-al-cuarto-trimestre-de-2024.pdf>
- 31 de marzo de 2025: Fibra Inn publicó la convocatoria a la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-convocatoria-a-la-asamblea-ordinaria-anual-de-tenedores-a-celebrarse-el-30-de-abril-de-2025.pdf>
- 8 de abril de 2025: Fibra Inn publicó el contenido a la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-el-contenido-de-la-asamblea-ordinaria-anual-de-tenedores-a-celebrarse-el-30-de-abril-de-2025.pdf>
- 10 de abril de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Marzo y Primer Trimestre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-marzo-y-primer-trimestre-del-2025.pdf>
- 29 de abril de 2025: Fibra Inn anunció sus resultados del Primer Trimestre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-resultados-del-primer-trimestre-2025.pdf>

- 02 de mayo de 2025: Fibra Inn anunció las resoluciones de su Asamblea Ordinaria de Tenedores Anual y Asamblea General Extraordinaria de Tenedores: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-las-resoluciones-de-su-asamblea-ordinaria-de-tenedores-anual-y-asamblea-general-extraordinaria-de-tenedores.pdf>
- 12 de mayo de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Abril: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-abril-del-2025.pdf>
- 15 de mayo de 2025: Fibra Inn anunció la distribución en efectivo correspondiente al Primer Trimestre de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-distribucion-en-efectivo-correspondiente-al-primer-trimestre-de-2025.pdf>
- 20 de mayo de 2025: Fibra Inn publicó su Informe de Sustentabilidad de 2024: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-su-informe-de-sustentabilidad-de-2024.pdf>
- 6 de junio de 2025: Fibra Inn anunció la venta del Hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-informa-que-ha-realizado-la-venta-del-hotel-microtel-inn-suites-by-wyndham-chihuahua.pdf>
- 12 de junio de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Mayo: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-mayo-del-2025.pdf>
- 27 de junio de 2025: Fibra Inn anunció la determinación del Comité Técnico para sustituir a su Fiduciario Emisor: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-determinacion-del-comite-tecnico-para-sustituir-a-su-fiduciario-emisor.pdf>
- 10 de julio de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Junio y Segundo Trimestre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-junio-y-segundo-trimestre-del-2025.pdf>
- 16 de julio de 2025: Fibra Inn anunció la autorización de la designación de Actinver como Fiduciario Sustituto: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-autoriza-la-designacion-de-actinver-como-fiduciario-sustituto.pdf>
- 23 de julio de 2025: Fibra Inn anunció sus Resultados del Segundo Trimestre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-resultados-del-segundo-trimestre-2025.pdf>
- 24 de julio de 2025: Fibra Inn anunció que Asumirá la Operación de Dos de sus Hoteles: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-informa-que-asumira-la-operacion-de-dos-de-sus-hoteles.pdf>
- 6 de agosto de 2025: Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Segundo Trimestre de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-distribucion-en-efectivo-correspondiente-al-segundo-trimestre-de-2025.pdf>
- 11 de agosto de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Julio: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-julio-del-2025.pdf>
- 14 de agosto de 2025: Fibra Inn anunció la venta del Inmueble en Coatzacoalcos: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-informa-que-ha-realizado-la-venta-del-inmueble-en-coatzacoalcos.pdf>
- 11 de septiembre de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Agosto: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-agosto-del-2025.pdf>

- 22 de septiembre de 2025: Fibra Inn publicó la Convocatoria a su Asamblea General Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 10 de octubre de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-convocatoria-a-una-asamblea-general-ordinaria-de-tenedores-a-celebrarse-el-10-de-octubre-de-2025.pdf>
- 23 de septiembre de 2025: Fibra Inn publicó el Contenido de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 10 de octubre de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-el-contenido-de-la-asamblea-general-ordinaria-de-tenedores-a-celebrarse-el-10-de-octubre-de-2025.pdf>
- 02 de octubre de 2025: Fibra Inn informó sobre la Ratificación del Despacho de Auditoria Externa: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-informa-sobre-la-ratificacion-del-despacho-de-auditoria-externa.pdf>
- 09 de octubre de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Septiembre y Tercer Trimestre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-septiembre-y-tercer-trimestre-del-2025.pdf>
- 13 de octubre de 2025: Fibra Inn anunció las Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-las-resoluciones-de-su-asamblea-general-ordinaria-de-tenedores.pdf>
- 23 de octubre de 2025: Fibra Inn anunció a Multiva como su fiduciario derivado de diversos actos corporativos: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-a-multiva-como-su-fiduciario-derivado-de-diversos-actos-corporativos.pdf>
- 28 de octubre de 2025: Fibra Inn anunció sus Resultados del Tercer Trimestre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-resultados-del-tercer-trimestre-2025.pdf>
- 03 de noviembre de 2025: Fibra Inn anunció la internalización de la Operación en 28 de sus Hoteles: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-internaliza-la-operacion-en-28-de-sus-hoteles.pdf>
- 10 de noviembre de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Octubre del 2025.: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-octubre-del-2025.pdf>
- 18 de noviembre de 2025: Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Tercer Trimestre de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-distribucion-en-efectivo-correspondiente-al-tercer-trimestre-de-2025.pdf>
- 01 de diciembre de 2025: Fibra Inn informó sobre conversión de uno de sus hoteles a Courtyard by Marriott Guadalajara Andares: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-informa-sobre-conversion-de-uno-de-sus-hoteles-a-courtyard-by-marriott-guadalajara-andares.pdf>
- 12 de diciembre de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Noviembre del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-noviembre-del-2025.pdf>

Eventos Relevantes posteriores al 31 de diciembre de 2025

- 14 de enero de 2025: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Diciembre, Cuarto Trimestre y Anual del 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-diciembre-cuarto-trimestre-y-anual-del-2025.pdf>
- 15 de enero de 2025: Fibra Inn anunció que finalizó el Proceso de Internalización de la Operación en 28 Hoteles: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-finaliza-proceso-de-internalizacion-de-la-operacion-en-28-hoteles.pdf>
- 19 de febrero de 2026: Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Enero de 2026: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-sus-indicadores-hoteleros-de-enero-de-2026.pdf>
- 26 de febrero de 2026: Fibra Inn anunció Resultados del Cuarto Trimestre 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-resultados-del-cuarto-trimestre-2025.pdf>
- 18 de marzo de 2026: Fibra Inn anunció la Distribución en Efectivo Correspondiente al Cuarto Trimestre de 2025: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-distribucion-en-efectivo-correspondiente-al-cuarto-trimestre-de-2025.pdf>
- 27 de marzo de 2026: Fibra Inn publicó Convocatoria a una Asamblea General Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 24 de abril de 2026: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-convocatoria-a-una-asamblea-general-ordinaria-de-tenedores-a-celebrarse-el-24-de-abril-de-2026.pdf>
- 7 de abril de 2026: Fibra Inn publica el contenido de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 24 de abril de 2026: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-publica-el-contenido-de-la-asamblea-anual-ordinaria-de-tenedores-a-celebrarse-el-24-de-abril-de-2026.pdf>
- 17 de abril de 2026: Fibra Inn anuncia la terminación del contrato de formador de mercado: <https://fibrainn.mx/storage/docs/fibra-inn-anuncia-la-terminacion-del-contrato-de-formador-de-mercado.pdf>

Resumen Ejecutivo al Cumplimiento al Plan de Negocios

El Fideicomiso fue creado por personas y capital mexicanos principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. El objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante distribuciones de efectivo estables y la apreciación de los Bienes Inmuebles. Este objetivo se logra creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y que se destina predominantemente, al sector de servicios de hotelería dirigidos a viajeros de negocios y de placer, amparados bajo marcas internacionales altamente reconocidas, bien posicionadas y que generen ingresos atractivos.

Fibra Inn está constituida legalmente como un fideicomiso irrevocable con un régimen fiscal de FIBRA, en términos de la Legislación Aplicable y cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente. En esos términos, cumple ciertos requisitos como son, la distribución anual de por lo menos del 95% de su Resultado Fiscal y, por lo menos, su inversión en Bienes Inmuebles representa el 70% de su patrimonio, entre otros requisitos.

Al tratarse de un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores, Fibra Inn está enfocada en obtener y utilizar financiamiento que se refleje en el crecimiento. Se espera continuar con esa estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades de uso hotelero, de forma selectiva, con potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación a largo plazo de los Bienes Inmuebles. Se busca adquirir o desarrollar propiedades que se localicen en ubicaciones privilegiadas, en mercados con creciente demanda, o bien en mercados con concentración industrial. Asimismo, se busca que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad. A la fecha de este documento, Fibra Inn ha seguido con el plan de inversiones y desinversiones, en su caso, bajo los parámetros establecidos por el Comité Técnico; lo anterior, por medio de la adquisición de propiedades y el desarrollo externo de hoteles bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles.

Las inversiones realizadas en 2025:

- Ps. \$169 millones erogados en gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles (portafolio completo)
- Ps. \$153 millones erogados en gastos de capital para la remodelación (PIPs) de los hoteles:
 - (i) Ps. 38 millones fueron para el hotel Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
 - (ii) Ps. 29 millones fueron para el hotel Courtyard Guadalajara Andares (antes Wyndham)
 - (iii) Ps. 23 millones fueron para un CAPEX estratégico para Elevadores en varias propiedades
 - (iv) Ps. 17 millones fueron para el hotel Hampton Inn Saltillo

c) Factores de Riesgo

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

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

Riesgos generales

Tanto los inversionistas actuales y potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los CBFIs, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

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

Riesgos relacionados con la operación de Fibra Inn

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales tales como una baja en la economía global;
- Cambios adversos en las condiciones financieras de los compradores de propiedades;
- Cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluyendo sin limitar, leyes relacionadas con impuestos, ubicación, medio ambiente y seguridad, así como políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;
- Competencia de otros inversionistas en bienes raíces con capital significativo, incluyendo otras empresas, Fibras o fondos institucionales de inversión;
- Reducciones en el nivel de demanda para Cuartos de hotel y cambios en la popularidad relativa de hoteles como inversiones;
- Incremento en la construcción de Cuartos;
- Fluctuaciones en las tasas de interés lo que podría afectar adversamente la habilidad de Fibra Inn o la habilidad de compradores de propiedades, para obtener financiamiento en términos favorables; e
- Incremento en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, avalúos y otros impuestos y costos para cumplir con las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, así como restricciones en la habilidad para transferir gastos a los huéspedes.

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

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

Se tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeorológicos, pérdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad civil de inmueble y actividades, terremoto, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios en los hoteles, edificios en construcción o reconstrucción,

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

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

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

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

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

El pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre las propiedades debe pagarse. Los impuestos sobre las propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que las propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que se pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre las

propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales aumentan, la capacidad de efectuar las distribuciones de efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

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

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

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

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

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

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

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

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

de inversiones en bienes raíces podría impedir significativamente la habilidad para responder a cambios económicos, financieros y de inversión o cambios en el desempeño operativo de las propiedades, lo que podría afectar adversamente los flujos de efectivo y resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de las propiedades y pueden exigirse aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de ellas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No se puede garantizar que las políticas reglamentarias existentes no afectarán adversamente o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que podrían aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación.

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

La estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de propiedades a medida que aparecen las oportunidades; y la venta de propiedades para el reciclaje de capital. Se considera que existen oportunidades

atractivas de adquisición y venta y continuamente se evalúan estas oportunidades. Algunas de estas oportunidades, en caso de cerrarse, podrían ser materialmente relevantes para los resultados de operación y condición financiera. La capacidad para adquirir o vender propiedades en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- Fibra Inn podría ser incapaz de adquirir o vender las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, Fibras o fondos de inversión;
- Se podrían adquirir o vender propiedades que no aporten valor a los resultados una vez adquiridas, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con las expectativas;
- La competencia de otros compradores potenciales puede impedir la venta o aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Fibra Inn podría ser incapaz de gestionar una venta o generar suficiente efectivo derivado de las operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- Se podría tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- Los acuerdos para la adquisición o venta de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de *due diligence*, o se podrían consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones o ventas potenciales que no lleguen a consumarse;
- El proceso de adquirir o vender, o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- Fibra Inn podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a las operaciones existentes; o bien, podría tener un hotel cerrado sin operar para su proceso de venta.
- Las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de ingreso menores que los esperados; y
- Se podrían adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

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

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

Si se presenta la oportunidad, se podrían explorar adquisiciones de hoteles en nuevos mercados dentro de México, incluyendo entre otros, el corredor central y la región sureste del país. Cada uno de los riesgos aplicables a la habilidad para adquirir e integrar exitosamente y operar las propiedades en los mercados actuales son aplicables a la habilidad para adquirir e integrar y operar propiedades en nuevos mercados. Adicionalmente a estos riesgos, se podría no tener el mismo nivel de familiaridad con las dinámicas y condiciones de mercado de los

nuevos mercados en que entremos, lo que podría afectar adversamente la habilidad para expandir y operar dichos mercados. Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar el retorno de inversión deseado en nuevos mercados. Si no se tiene éxito en expandirse dentro de nuevos mercados, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la habilidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podrían verse afectados adversamente.

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

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

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

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

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

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

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

Respecto de los Activos que serán desarrollados por Fibra Inn (a través de una inversión directa o de una coinversión) es importante se evalúe que es altamente previsible que se presenten ciertos riesgos normales en esta clase de desarrollos, como lo son el retraso en los procesos de construcción, inclusive por cumplimiento regulatorio

y accidentes que se generen en las obras, imperfecciones en la ejecución de las obras, impactos de carácter ambiental e inclusive falta de abasto de los insumos o encarecimiento de los mismos.

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

- i. Fibra Inn podría adquirir y/o desarrollar Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar exitosamente dichos Activos para cumplir con sus expectativas;
- ii. La competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Bien Inmueble deseado;
- iii. Fibra Inn puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores o incluso a través de la coinversión, para concretar una adquisición o el desarrollo de un Activo, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- iv. Fibra Inn podría invertir cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Bienes Inmuebles estabilizados o en expansión;
- v. Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- vi. El proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- vii. Fibra Inn podría adquirir Activos que no se desarrollen según lo esperado, y el Administrador no administre dichos Activos exitosamente para cumplir las expectativas;
- viii. Fibra Inn podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo, tales como: limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y
- ix. Los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

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

Aunque el Administrador cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra Inn podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra Inn. Fibra Inn podría no concretar adquisiciones o desarrollos de Activos en términos favorables, o no lograr operar Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, lo que podría afectar su condición financiera relevantemente y de forma adversa.

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

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

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

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

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

Para calificar como Fibra, estamos sujetos al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. En caso de venta de una propiedad durante este periodo, se podría estar sujeto a consecuencias fiscales significativas, lo que haría que la venta de la propiedad fuera menos deseable. Para

poder mantener los beneficios fiscales disponibles para las Fibras, se mantendrá cualquier propiedad construida o adquirida por Fibra Inn por un periodo de cuatro años contados a partir de la terminación de la construcción o adquisición. A la fecha de la venta de la propiedad, se tendrán que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los convenios de aportación y los contratos de fideicomiso.

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

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

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

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

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

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

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que opera Fibra Inn, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por Cuarto e ingresos en los hoteles;
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;
- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;
- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;
- Cambios en tasas de interés;
- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;
- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;
- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;
- Eventos más allá del control de Fibra Inn por imprevistos, tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar, SARS, coronavirus, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;
- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y
- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y Bienes Inmuebles.

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

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

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

- Costos de salarios y beneficios;
- Costos de reparación y mantenimiento;
- Cargas laborales;
- Costos de energía;
- Predial e impuestos;
- Costos por seguros; y
- Otros gastos de operación.
- Mantenimiento y renovación de los contratos de franquicia para la operación de las propiedades.

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

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

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

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

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

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

La industria hotelera históricamente ha sido altamente cíclica por naturaleza. Las fluctuaciones en la demanda de hoteles y derivado de ello, el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones generales de mercado y económicas lo que subsecuentemente afecta los niveles de viaje de placer y negocios. Además de las condiciones económicas generales, la oferta de nuevos Cuartos es un importante factor que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y el exceso en construcción de hoteles tiene el potencial de exacerbar el impacto negativo de una recesión económica. Las tarifas por Cuartos y las tasas de ocupación, y por ello el RevPar, tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento en la oferta. No se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Conforme a los ingresos por

hospedaje, éstos dependen en los incrementos en las tasas de ocupación y tarifas por Cuartos, por ende en el RevPar, un cambio adverso en los fundamentales del hotel podría resultar en retornos que sean sustancialmente menores a las expectativas o resultar en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias, licencia y uso de uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias de entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías de entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de Ps. \$303,711 y \$293,385 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, los cuales, en caso de incumplirse, podrían generar penalidades monetarias y/o la pérdida de la franquicia, por este concepto a la fecha de los estados financieros consolidados se han reconocido provisiones por \$ 4,841 por la cancelación de ciertas franquicias.

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

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

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

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

el negocio y los resultados de operación.

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

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

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

- Se podría utilizar una porción sustancial de flujos de efectivo para pagar el principal e intereses lo que reduciría el efectivo disponible para Distribuciones;
 - Fibra Inn podría estar en desventaja competitiva comparado con competidores con menor deuda;
 - Fibra Inn sería más vulnerable a la recesión económica actual, particularmente si continúa en el futuro cercano y reduce la flexibilidad para responder a condiciones económicas difíciles; y
 - Se limitaría la habilidad para pedir prestado más dinero para operaciones, capital o financiar futuras adquisiciones.
- Fibra Inn podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.

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

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

Fibra Inn está sujeta a algunas restricciones conforme a obligaciones de financiamiento, lo que podría afectar la política de distribución y de operación y la capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos pueden incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros,

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

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

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

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

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

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

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

con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

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

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

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

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

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIs

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

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

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

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

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

- El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía.

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

- Activos limitados del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso no tiene activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

La información financiera histórica que proviene de los estados de propósito especial de ingresos históricos y gastos de operación directos, se encuentra preparada aplicando las bases de contabilidad que se describen en las

notas a dichos estados de propósito especial. Los estados de propósito especial no son estados financieros como los definen las NIIF, por lo mismo no se puede aseverar que dicha información cumple con tales lineamientos. La información financiera histórica que se presenta en este Reporte Anual y que se anexa al mismo podría no ser suficiente para los propósitos de un inversionista.

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

Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas

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

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

Nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Variaciones actuales o anticipadas en los resultados de operación trimestrales;
- Cambios en los estimados de ingresos o ganancias;
- Publicación de reportes, los hoteles o la industria de bienes raíces en México;
- Incremento en las tasas de interés lo que podría hacer que los Tenedores demanden mayores Distribuciones;

- Reacción adversa del mercado a cualquier incremento en deuda que incurramos en el futuro;
 - Adiciones o renunciaciones de personal clave del Administrador o del Gestor Hotelero preponderante;
 - Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;
 - La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;
 - Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;
 - Cambios en principios contables; y
 - Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes de negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs o del sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

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

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

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

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

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

- Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

- Ausencia de Liquidez de los CBFIs.

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

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

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

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

Riesgos relacionados con conflictos de interés

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

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

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

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

Riesgos relacionados con la organización y estructura

- **El cierre de las transacciones por virtud de las cuales se adquirirán propiedades está sujeta a ciertas condiciones que podrían reducir las probabilidades de éxito de cierre definitivo de la transacción.**

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

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

Fibra Inn está establecida en México y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, la Fibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, y de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, la Fibra incurre en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y Circular Única de Emisoras. La Fibra tiene una plataforma contable integrada para las propiedades. Si no se tienen los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y se podrían incumplir con las obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, o si Fibra Inn es incapaz de recibir un dictamen de los auditores con respecto al control interno sobre la presentación de informes financieros, Fibra Inn podría estar sujeta a que los CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Inn podría no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, se podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en los estados financieros que podrían requerir rehacer los estados financieros, hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

Fibra Inn depende de la experiencia y relaciones del equipo de directivos, quienes han establecido una extensiva red de contactos y relaciones de la industria hotelera, incluyendo relaciones con marcas de hotel nacionales y globales, dueños de hoteles, financieros, operadores, corredores de bienes raíces comerciales, compañías desarrolladoras y administradoras. No se puede asegurar que cualquiera de las personas que formen

parte del personal clave continuarán trabajando en Fibra Inn. Cualquier dificultad de atraer y retener personal con talento y experiencia, podría afectar de manera adversa la habilidad para identificar potenciales oportunidades de inversión, las relaciones con marcas de hotel nacionales y globales y con cualquier otro participante de la industria y la ejecución de la estrategia de negocio. Adicionalmente, dicha pérdida podría ser percibida de manera negativa por el mercado, lo que podría reducir el valor de mercado de los CBFIs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El régimen fiscal existente aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y otras normas legales fueron modificadas. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente las operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se nos podría exigir ajustar la estrategia de operaciones para ajustar a la Fibra a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional o podría inhibir la capacidad para perseguir las estrategias de Fibra Inn.

Si Fibra Inn fuera incapaz de mantener la calificación como una Fibra, entre otras cosas se podría requerir cambiar la manera en la cual Fibra Inn realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operaciones y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

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

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

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

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

- El Administrador podrá ser removido o sustituido requiriendo para tales efectos el voto favorable de, por lo menos, el 66% de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores podrá autorizar la remoción o sustitución del Administrador, requiriendo para tales efectos el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis 1 (uno) de la LMV.

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

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

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

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Fibra Inn en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, la administración, las operaciones y el régimen impositivo. No se puede garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición

financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, particularmente en México, está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de los CBFIs.

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

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

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

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

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

Dado que sustancialmente todos los ingresos son y continuarán estando denominados en pesos mexicanos y una porción de la deuda podría estar denominada en dólares, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, si el valor del peso disminuye respecto del dólar, los costos de financiamiento podrían incrementar. Adicionalmente, la devaluación o depreciación del peso podría incrementar, en términos peso, el monto de los pasivos denominados en moneda extranjera, podría afectar negativamente los resultados de operación.

El Banco de México podría, de tiempo en tiempo, participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Federal también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proveer liquidez al mercado de divisa, tal como usar contratos de derivados no cotizados en bolsa y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, el peso es actualmente sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al dólar y podría ser sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar de manera adversa la capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también podría afectar de manera adversa el desempeño de la inversión en dichos activos. Dado que los activos podrían ser adquiridos en pesos y los ingresos podrían ser pagaderos en pesos, el valor de estos activos cuantificados en dólares podría ser favorablemente o desfavorablemente afectados por los cambios en los tipos de cambio, por los costos de conversión y por la regulación para el control de divisas.

Consecuentemente, el monto de las distribuciones efectuadas, así como el valor de las de inversiones denominadas en dólares, serán afectadas de manera adversa por la reducción en el valor del peso con respecto al dólar.

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

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

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

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

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

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

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

Los resultados de cualquier proceso electoral en México pueden afectar significativamente la política económica de México y, en consecuencia, las operaciones. El ambiente post-electoral crea incertidumbre por la indefinición de políticas y la postergación de la toma de decisiones en los diferentes ámbitos de gobierno. La expectativa que se pueda crear de un presidente electo y del proyecto de programa de gobierno podría repercutir

negativamente en los indicadores macroeconómicos e impactar el ambiente de negocios en el que las propiedades de Fibra Inn realizan sus actividades comerciales. Fibra Inn no puede garantizar el desempeño de su operación para compensar sus efectos negativos.

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

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos de América. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos de América pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos de América o en otra parte, no afectarán adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y a otros. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en los que se operan los hoteles y, por lo tanto, sobre la condición financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

Riesgos Fiscales

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

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

- **ISAI**

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

En general, las legislaciones fiscales locales correspondientes estipulan que no se genera la obligación del pago del ISAI al momento en que se aportan Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los aportantes pierdan en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se hayan reservado.

- **Devolución del IVA.**

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

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

- Reformas fiscales y legales inesperadas.

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

- Modificaciones al Régimen Fiscal del Fideicomiso.

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

- Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

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

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

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

d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021, 2679-1.81-2015-024, 2679-1.81-2016-027, 2679-1.81-2018-034, 2679-1.81-2018-035, 2679-1.81-2018-036, 2679-1.81-2019-039, 2679-1.81-2019-040, 2679-1.81-2020-042, 2679-1.81-2020-43, 3239-1.81-2021-023, 3239-1.81-2023-026, 3239-1.81-2024-036, y 3239-1.81-2025-037 según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015, 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, 153/11912/2018 de fecha 22 de junio de 2018, 153/12457/2018, de fecha 30 de octubre de 2018, 153/12488/2018, de fecha 31 de octubre de 2018, 153/12116/2019, de fecha 17 de septiembre de 2019, 153/12343/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019, 153/12803/2020 de fecha 16 de octubre de 2020 y 153/10027033/2021 de fecha 4 de noviembre de 2021 y 153/5142/2023 de fecha 11 de mayo de 2023, 53/3847/2024 de fecha 5 de noviembre de 2024, 153/1365/2025 de fecha 18 de junio de 2025 y 153/4706/2026 de fecha 24 de marzo de 2026, emitidos por la CNBV.

Adicionalmente, la Emisora contaba con certificados bursátiles fiduciarios inscritos de manera preventiva bajo la modalidad de programa de colocación de deuda con el número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio número 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018 y 153/12182/2019 de fecha 7 de octubre de 2019 emitido por la CNBV.

A la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN15) al amparo del programa de colocación de deuda le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-01, según consta en el referido oficio. El monto total de dicha emisión de deuda ascendió a Ps. 2,875.35 millones. Esta emisión fue liquidada.

A la segunda emisión de deuda de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 18) al amparo del programa de colocación le fue asignado el número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio 153/11314/2018 de fecha 9 de febrero de 2018. El monto inicial de dicha emisión ascendió a Ps. 2,000 millones. Posteriormente, se hizo una reapertura de esta misma emisión de deuda de certificados bursátiles fiduciarios (identificados con la clave de pizarra FINN 18) al amparo del mismo programa de colocación asignado al número 2679-4.15-2015-020-03, según consta en el oficio 153/12182/2019 de fecha 7 de octubre de 2019. El monto de esta reapertura ascendió a Ps.1,200 millones. Dicho título ampara la emisión total de Ps. 3,200 millones

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales, así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de internet de Fibra Inn, de la BMV y la CNBV, conforme a la Legislación Aplicable

Los CBFIs continúan cotizando en la BMV con la clave de pizarra: FINN13 en el mercado de capitales y de FINN18 en el mercado de deuda.

Anteriormente, la Emisora tenía un programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1, con The Bank of New York Mellon, con la clave de pizarra: DFBRY. Este programa de ADRs comenzó a operar oficialmente el 28 de diciembre de 2015 y se canceló el 28 de enero de 2021 por falta de operación.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en todos los ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el RNV

El Fideicomiso no presenta cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV.

f) Destino de los Fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes

Durante el año 2025 no se realizó ninguna oferta pública de CBFIs. Los recursos obtenidos con motivo de las ofertas públicas de CBFIs fueron aplicados en su totalidad, por lo que no existe información adicional que reporta.

g) Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

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

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV, incluyendo este Reporte Anual. Esta información se encuentra a disposición del público en la página de internet de Fibra Inn en www.fibrainn.mx; así como en las páginas de internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv. Los inversionistas que prefieran hacer la consulta físicamente podrán acudir al Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

Cualquier Tenedor que compruebe tener tal carácter, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas de Masari, Casa de Bolsa, quien funge como Representante Común ubicadas en Prado Norte piso 2-201, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México, a la atención de Irais Lucrecia López Rodríguez (correo electrónico irais.lopez@masari.mx y teléfono 55-5279-7700 ext. 7715), y/o Gerardo Raymundo Vélez (correo electrónico: gerardo.raymundo@masari.mx, teléfono 55-5350-5058).

De igual forma, los inversionistas que quisieran contactar directamente a la Emisora podrán hacerlo con Sergio Isaac Martínez Richo, quien es el responsable de la atención a inversionistas y analistas al teléfono +52 (81) 5000- 0211 o al correo electrónico ir@fibrainn.mx.

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo

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

El Fideicomiso se constituyó el 23 de octubre de 2012, con el objeto de adquirir y poseer propiedades en bienes raíces para arrendar propiedades comerciales destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados e inició operaciones el 12 de marzo del 2013. Posteriormente, el Fideicomiso actualizó su denominación el 28 de diciembre de 2020, ratificando la vigencia de los estatutos originales. Finalmente, el 28 de octubre de 2025 se emitió una compulsa a los estatutos del Contrato de Fideicomiso, en la que se hizo constar la actualización del Fideicomitente, pasando de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., así como la sustitución de la fiduciaria, pasando de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.



Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn tenía un portafolio total de 33 propiedades con 5,760 cuartos; de los cuales 32 están en operación, lo que representa 5,546 cuartos y un hotel con 214 cuartos permanecieron cerrados.

DETALLES DE PORTAFOLIO				
Marca		Ciudad	Estatus	Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
Microtel Inn & Suites by Wyndham		Toluca	Operando	129
Microtel Inn & Suites by Wyndham		Cd. Juárez	Operando	113
				242
Hoteles de Servicio Selecto				
Hampton Inn by Hilton		Monterrey	Operando	223
Hampton Inn by Hilton		Saltillo	Operando	227
Hampton Inn by Hilton		Reynosa	Operando	145

Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
Holiday Inn Express & Suites	Cd. Juárez	Operando	182
Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
Courtyard by Marriott	Guadalajara	Operando	186
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
Courtyard Andares	Guadalajara Andares	Operando	186

3,048

Hoteles de Servicio Completo

Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn	Puebla	Operando	150
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
Marriott	Puebla	Operando	296
Sin Marca Hotelera	Ciudad de México	Cerrado	214
Holiday Inn	Altamira	Operando	203
Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
Casa Grande	Delicias	Operando	88
Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
The Westin	Monterrey	Operando	174
JW Marriott	Monterrey	Operando	250

2,353

Hoteles de Servicio Estancia Prolongada

Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117

Portafolio Total al 31 de diciembre de 2025 **5,760**

La tasa de ocupación total de los hoteles en operación fue de 58.9% y estaban diversificados geográficamente en 13 estados del país.

A continuación, se muestra el listado de Bienes Inmuebles del portafolio de hoteles por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y sus respectivos indicadores operativos de venta total correspondiente a los periodos indicados:

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

Indicadores operativos de Ventas Totales ⁽¹⁾ por Segmento	2025	2024	2023
Servicios Limitados:			
Número de hoteles	3	4	4
Número de Cuartos disponibles	428	536	536
Ocupación	61%	62%	67%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,443	Ps. 1,359	Ps. 1,260
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	880	842	842
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 152.2	Ps. 165.1	Ps. 164.7
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	16	17	17
Número de Cuartos disponibles	2,862	3,042	3,042
Ocupación	60%	66%	68%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,692	Ps. 1,620	Ps. 1,487
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	1,020	1,063	1,004
Ingresos (Ps. millones).....	Ps. 1,065.5	Ps. 1,094.7	Ps. 1,031.0

Servicios Completos:

Número de hoteles	12	13	13
Número de Cuartos disponibles	2,139	2,353	2,353
Ocupación	56%	55%	54%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 2,450	Ps. 2,331	Ps. 2,131
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	1,386	1,281	1,154
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 1,082.5	Ps. 1,003.1	Ps. 900.6

Estancia Prolongada:

Número de hoteles	1	1	1
Número de Cuartos disponibles	117	117	117
Ocupación	79%	85%	82%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.1,592	Ps.1,484	Ps.1,425
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	1,261	1,254	1,174
Ingresos	Ps. 53.8	Ps. 53.7	Ps. 50.1

Ingresos Totales de Hospedaje	Ps. 2,354.0	Ps. 2,316.6	Ps.2,146.4

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

- 12 hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group.
- 6 hoteles de Hilton Worldwide.
- 4 hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts.
- 7 hoteles de Marriott®.
- 3 hoteles que operan bajo marcas locales (Ex-hacienda San Xavier y Casa Grande).

Al 31 de diciembre de 2025, todos los hoteles son operados por Fibra Inn, a través de su subsidiaria, Servicios Hoteleros FINN, a excepción de los hoteles JW Marriott y The Westin de Monterrey, operados por Ambridge LATAM.

Fibra Inn no tiene planeado invertir en sociedades terceras, ni adquirir títulos representativos de capital social de alguna otra sociedad.

Para más información respecto al portafolio actual de Fibra Inn, ver la Sección 2.c) “*Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio Fideicomitado*” del presente Reporte Anual.

Entre los eventos más relevantes del ejercicio 2025 destacan:

1. El 01 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas. La transacción fue aprobada por el

Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616, previa recomendación del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.

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

2. El 01 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor. Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad. En este sentido, Tregnor representa un agente de facto, por lo cual, a partir de la firma de este acuerdo, los estados financieros quedarán sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor se toman en favor de los intereses del Fideicomiso DB/1616.

En adición, al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn mantenía una cuenta por cobrar con partes relacionadas por un monto de \$40,000, relacionada a un préstamo de capital de trabajo otorgado a Tregnor para la operación de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles de Fibra Inn. Derivado de la asunción de control de Fibra Inn sobre Tregnor, a partir, del 01 de enero de 2025, esta cuenta por cobrar del Fideicomiso DB/1616 se elimina en el proceso de consolidación junto con la cuenta por pagar reconocida a nivel de Tregnor, por lo que el monto de efectivo que previamente se mostró como una salida de recursos en los estados financieros consolidados, se reincorporó al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo.

3. El 10 de enero de 2025, Fibra Inn notificó al gestor hotelero del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, la intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con vigencia de terminación al 24 de julio de 2025.
4. El 31 de enero de 2025, Fibra Inn designó a Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General, a partir, del 01 de febrero de 2025. Por lo anterior, Miguel Aliaga Gargollo retomó la función como Director de Administración y Finanzas, a partir de dicha fecha.
5. El 06 de junio de 2025, el Fideicomiso FID/3097 firmó el Cuarto Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado a la modificación del margen aplicable sobre el importe del crédito en pesos de 2.85 puntos porcentuales a 2.35 puntos porcentuales y del margen aplicable sobre el importe del crédito denominado en dólares americanos de 3.00 puntos porcentuales a 2.50 puntos porcentuales, dichas modificaciones surten efecto a partir del 15 de julio de 2025 sobre los intereses ordinarios del Tramo 1 y 2 pagaderos trimestralmente.
6. El 06 de junio y 14 de agosto de 2025, Fibra Inn finalizó las ventas de los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua y Coatzacoalcos, respectivamente, recibiendo los pagos en efectivo de \$100,000 más IVA y \$25,000 más IVA, respectivamente. Dichas ventas representaron una utilidad neta de \$74,692 y se encuentran reconocidas en el rubro de utilidad

contable por bajas de activos, el primero forma parte del segmento operativo de servicio limitado y el segundo hotel estaba clasificado como activo disponible para la venta.

7. El 21 de julio de 2025, Fitch Ratings ratificó la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn en A-, manteniendo una perspectiva estable. Adicionalmente, afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 en A-.
8. El 01 de agosto y 01 de septiembre de 2025, Fibra Inn asumió la operación de los hoteles Holiday Inn Puebla La Noria y Holiday Inn Monterrey Valle, respectivamente, ambos activos forman parte de su portafolio actual.
9. El 02 de septiembre de 2025 mediante diversos actos corporativos y con la autorización de las autoridades competentes, se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (“CIBanco”) a favor de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como fiduciario de Fibra Inn.
10. El 10 de octubre de 2025, en la Asamblea de Tenedores de CBFIs, se aprobó con el 89.77% de los votos una dispensa a la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso, autorizando la cesión de todos los derechos y obligaciones de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente, en favor de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., quien se constituyó como el nuevo Fideicomitente del Fideicomiso.
11. El 14 de octubre de 2025, Fibra Inn celebró con Aimbridge Latam un Convenio Maestro de Terminación de los contratos de gestión hotelera, en el cual se obligó al pago de una contraprestación total de \$172,300. En cumplimiento con dicho convenio, Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn realizó dos pagos de \$10,000 cada uno, el 04 de noviembre y 02 de diciembre de 2025.
12. El 03 de noviembre de 2025 Fibra Inn llegó a un acuerdo mediante el cual se llevó a cabo una transición ordenada de las operaciones de sus hoteles con fecha de inicio a partir del 1 de noviembre de 2025 y hasta el 15 de enero del 2026, internalizando así la operación de 28 de sus hoteles del portafolio, para lograr un esquema administrativo propio más unificado, orientado a incrementar el control sobre sus propiedades y procesos operativos.

Entre los eventos subsecuentes más relevantes del ejercicio 2025 destacan:

- Cambio Organizacional

El 31 de enero de 2025, el Comité Técnico anunció la incorporación del Sr. Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General de Fibra Inn, cargo que asumió a partir del 1 de febrero de 2025. Con más de 15 años de experiencia en el sector hotelero e inmobiliario, el Sr. Cohen ha ocupado posiciones de liderazgo en empresas nacionales e internacionales, siendo su cargo más reciente el de Vicepresidente de Hospitality y Asset Management en Parks Hospitality Holdings.

A partir de la misma fecha, el Sr. Aliaga retomó sus funciones como Director de Administración y Finanzas (CFO), cargo desde el cual continuará contribuyendo al fortalecimiento financiero de la Compañía.

Durante el ejercicio 2025, no se realizaron ofertas públicas para tomar el control de Fibra Inn, ni por parte de terceros ni por la emisora para adquirir el control de otras compañías.

b) Descripción del Negocio

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

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

La estrategia de negocio es la siguiente:

- Especialización en hoteles de negocio con oportunidades de expansión hacia hoteles de lujo en destinos de playa y ciudades con demanda profunda.
- Diversificación del portafolio en segmentos de Servicios Limitados, Selectos, Completos y Estancia Prolongada, enfocándose en propiedades estratégicamente ubicadas cerca de parques industriales, aeropuertos y centros de negocios.
- Implementación del modelo "Fábrica de Hoteles" para el desarrollo de proyectos de lujo en destinos de alta demanda, tanto para el viajero de negocio ejecutivo como el de placer.
- Gradual salida del segmento de hoteles de servicio limitado para centrarse en segmentos de mayor rentabilidad.
- Incursionar en el segmento de hoteles de playa en cuanto se vea una recuperación post-pandemia. Este sector es atractivo debido a la compensación de la estacionalidad frente a los hoteles de negocio, las tarifas dolarizadas, la creciente ocupación de huéspedes internacionales y la alta rentabilidad por competir en mercados internacionales.

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

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

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

- Servicios Completos son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más los servicios de alimentos y bebidas, en restaurantes del hotel, salones de eventos y banquetes.
- Servicios Selectos son aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
- Servicios Limitados son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos de América, este segmento limitado es conocido como “budget”.
- Servicios de Estancia Prolongada son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos, pero con alojamiento de más de cinco días de estancia y con Cuartos equipados equivalentes a un departamento.
- Servicios de Lujo son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Completos, pero con tarifa Premium dolarizada operando con una marca de lujo con reconocimiento internacional y que además maneja servicio de banquetes Premium.

A continuación, se muestran los diferentes segmentos de negocio y la contribución de cada uno de ellos a los ingresos consolidados de Fibra Inn:

Ingresos Totales (Ps. millones)	2025	%	2024	%	2023	%
Servicio Limitado	152.2	6.5%	165.1	7.1%	164.7	7.7%
Servicio Selecto	1,065.5	45.3%	1,094.7	47.3%	1,031.0	48.0%
Servicio Completo.....	1,082.5	46.0%	1,003.1	43.3%	900.6	41.9%
Estancia Prolongada	53.8	2.3%	53.7	2.3%	50.1	2.3%
Total.....	2,354.0	100.0%	2,316.6	100.0%	2,146.4	100.0%

ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

Cadena Hotelera	Marca
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton® 
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express®  Holiday Inn Express® & Suites 

	Holiday Inn® Crowne Plaza® Staybridge Suites®	  
Marriott International, Inc.	Marriott® Courtyard by Marriott® AC Hotel by Marriott® The Westin JW Marriott	    
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden Microtel Inn & Suites by Wyndham®	 
Marcas Locales	Casa Grande®	
	Ex-hacienda San Xavier®	

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

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

- Contrato de Administración
- Contratos de Gestión Hotelera
- Contrato de Servicios Especializados en Hotelería
- Contratos de Arrendamiento (y subarrendamiento)
- Contratos de Franquicia
- Contratos de seguros

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

iii) Principales Clientes

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

- a. *Segmento corporativo o de negocios*. Lo integran los huéspedes que trabajan en grandes empresas, con estancias frecuentes, tarifa preferencial y que generalmente cubren su estancia a crédito.
- b. *Segmento grupal*. Son grupos de huéspedes que se hospedan en el hotel durante uno o varios días, con motivo de una reunión de trabajo, evento, convención o curso, entre otros.
- c. *Segmento de placer*. Estancias individuales, de parejas o familias, entre otros, que visitan el hotel en viajes de placer.
- d. *Aerolíneas*: Son miembros de tripulación (huéspedes muy frecuentes), o viajeros ocasionales que adquieren un paquete que incluye hospedaje.

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

Los clientes incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores: automotriz, tecnología, telecomunicaciones, eléctrica, acero, gobierno, instituciones financieras, aerolíneas, minera, educación, entre otros. Se tiene una base de clientes diversificada.

iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

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

Régimen Fiscal de Fibra Inn

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

Régimen Fiscal de los Tenedores de CBFIs

Los tenedores de CBFIs están obligados a declarar y, en su caso, pagar el ISR correspondiente a su proporción de ingresos atribuibles del fideicomiso. Las distribuciones derivadas del resultado fiscal están sujetas a una retención de ISR del 30%, salvo que el tenedor sea una entidad exenta, como fondos de pensiones. La enajenación de CBFIs en mercados reconocidos puede estar exenta del ISR para personas físicas residentes en México. En cambio, las personas morales están sujetas a pagar ISR sobre las ganancias obtenidas en dichas transacciones.

Modificaciones al Régimen Fiscal

Fibra Inn no puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a las FIBRAs se mantendrá sin cambios. Cualquier modificación legal o fiscal podría afectar negativamente el rendimiento neto de los CBFIs para los inversionistas.

Impacto de leyes y disposiciones gubernamentales

A la fecha de este reporte, no se han identificado leyes o disposiciones gubernamentales que hayan afectado de manera significativa el desarrollo del negocio de Fibra Inn. Sin embargo, el Fideicomiso se mantiene atento a posibles reformas regulatorias que podrían modificar sus operaciones o estructura fiscal.

Cambio climático

Si bien Fibra Inn no opera actualmente en zonas altamente expuestas a eventos climáticos extremos, la implementación de nuevas regulaciones ambientales derivadas del cambio climático podría tener un impacto financiero futuro, por ejemplo, mediante mayores requisitos en materia de eficiencia energética, uso de recursos hídricos o emisiones. El Fideicomiso monitorea estas disposiciones para evaluar su relevancia y posible impacto en la operación hotelera.

v) Recursos Humanos

El 26 de octubre de 2024, el Fideicomiso realizó ajustes importantes en su estructura operativa, modificando 33 contratos de gestión hotelera con uno de nuestros operadores actuales. Esto se debió a la transferencia de responsabilidad laboral hacia Servicios Hoteleros FINN, subsidiaria de Fibra Inn, mediante la celebración de un contrato de prestación de servicios especializados en hotelería, con el fin de asegurar la continuidad en los servicios prestados en nuestros hoteles. Esta transición se llevó a cabo con la aprobación del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG y el Comité Técnico del Fideicomiso.

El 1 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, Persona Relacionada, en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas.

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

	Empleados			
		31 de diciembre de,		
	2025	2024	2023	2022
Fideicomiso DB/1616:				
Administradora de Activos Fibra Inn SC	74	49	44	47
Servicios Hoteleros FINN.....	1, 419	1,242	-	-
Tregnor S.A.P.I de C.V.	475	-	-	-

vi) Desempeño ambiental

Fibra Inn procura tener una gestión sustentable de su actividad de negocio comprometiéndose a generar la rentabilidad de sus propiedades minimizando los impactos negativos en el medio ambiente con el objetivo de tener un negocio que sea sostenible y resiliente. Esta gestión se apega a la legislación, normas y reglamentos ambiental aplicables a nivel federal, estatal y municipal. Por otro lado, considerando los riesgos en el negocio debido a los efectos del cambio climático, Fibra Inn busca apearse a marcos de referencia internacionales previniendo cambios en la normatividad.

Se garantiza el cumplimiento ambiental en las propiedades mediante la obtención o renovación, según corresponda, de todos los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para los hoteles y/o se está en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos. El cumplimiento normativo en materia de medio ambiente es supervisado en conjunto con sus operadores con quienes Fibra Inn se apoya para la rendición de cuentas a las autoridades correspondientes tales como: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y otras autoridades estatales y municipales en materia de uso de suelo, manejo de residuos, uso y descarga de agua, etc.

Bajo un enfoque de prevención, Fibra Inn realiza una debida diligencia para la evaluación de inversiones en la que se consideran criterios ambientales. Por otro lado, sobre las propiedades que ya forman parte del portafolio, se monitorea y miden los impactos ambientales con la intención de identificar áreas de oportunidades de mejora, además de promover la transparencia hacia los grupos de interés.

El desempeño ambiental de las actividades del negocio se reporta anualmente en los Informes ASG.

vii) Información de Mercado

Panorama de la economía mundial

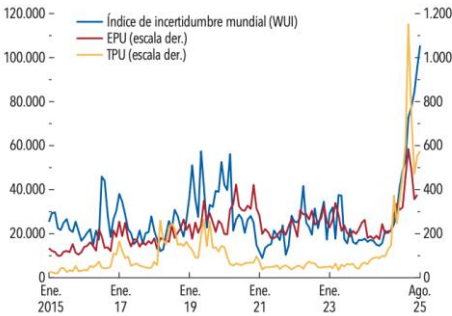
Al finalizar 2025, la economía global mostró un crecimiento moderado, con un incremento del PIB mundial cercano al 3.3%. Para 2026 y 2027, el FMI proyecta que el crecimiento mundial se mantenga estable, pero lento, en 3.3% y 3.2% respectivamente, por debajo del promedio histórico de 3.7%, lo que refleja la persistencia de políticas monetarias restrictivas, la incertidumbre política global y la volatilidad comercial.

Estados Unidos de América destaca con un crecimiento estimado de 2.4% en 2026, mientras que la zona euro muestra una recuperación gradual con un crecimiento proyectado de 1.3% en 2026 y 1.4% en 2027, afectada por la debilidad manufacturera y tensiones geopolíticas. En América Latina y el Caribe, el crecimiento será moderado, con una expectativa de 2.2% para 2026. Para México, el FMI estima un crecimiento de 1.5% en 2026 y 2.1% en 2027, en línea con un entorno económico externo incierto.



La escena internacional se ve marcada por la llegada del segundo gobierno de Donald Trump en Estados Unidos y los gobiernos actuales en Argentina, Brasil y otros países de América Latina, lo que añade incertidumbre a las políticas económicas y podría generar cambios significativos en estrategias fiscales y comerciales. Por su parte, persisten presiones inflacionarias derivadas de la volatilidad en precios de materias primas y tensiones geopolíticas continuas, a pesar de señales de moderación inflacionaria en algunos mercados.

Gráfico 1.2. Incertidumbre mundial, de la política económica y de la política comercial (índice)



En términos inflacionarios, el FMI estima una disminución global de 4.1% en 2025 a 3.8% en 2026, con economías avanzadas convergiendo más rápido hacia objetivos del 2%. Sin embargo, persisten focos de inflación elevada en economías emergentes (5.2% a 4.6%), mientras las tasas de política monetaria se ajustan gradualmente.

El auge de la inteligencia artificial contrarresta parcialmente los riesgos comerciales globales, manteniendo el crecimiento mundial en 3.3% para 2026. A pesar de este panorama, las tendencias tecnológicas estructurales siguen presentando oportunidades de inversión relevantes.

Proyecciones de crecimiento de Perspectivas de la economía mundial

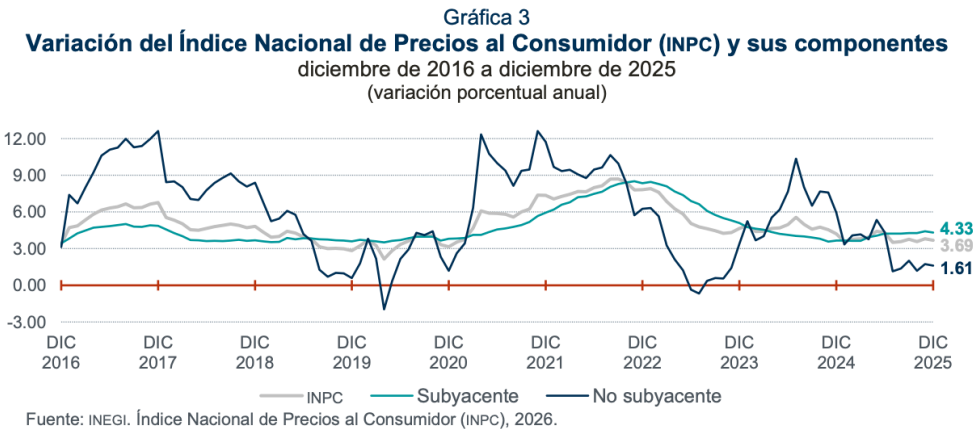
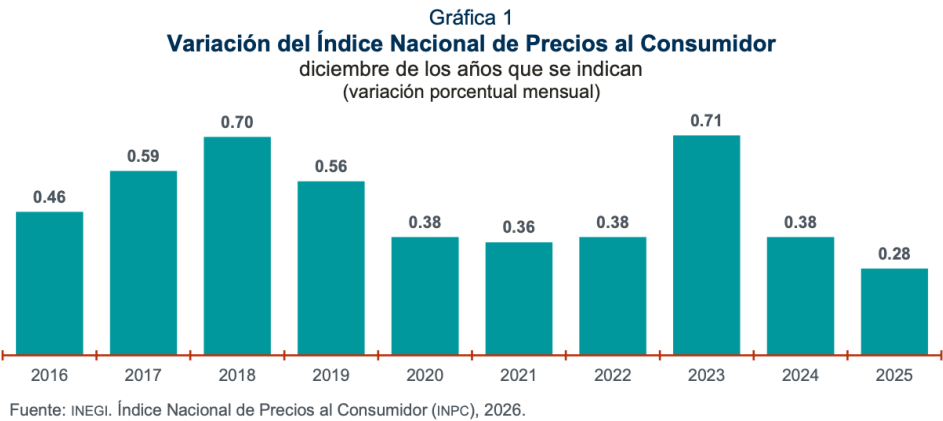
(PIB real, variación porcentual anual)	ESTIMACIÓN		PROYECCIONES	
	2025	2026	2027	
Producto mundial	3,3	3,3	3,2	
Economías avanzadas	1,7	1,8	1,7	
Estados Unidos	2,1	2,4	2,0	
Zona del euro	1,4	1,3	1,4	
Alemania	0,2	1,1	1,5	
Francia	0,8	1,0	1,2	
Italia	0,5	0,7	0,7	
España	2,9	2,3	1,9	
Japón	1,1	0,7	0,6	
Reino Unido	1,4	1,3	1,5	
Canadá	1,6	1,6	1,9	
Otras economías avanzadas	1,8	2,0	2,1	
Economías emergentes y en desarrollo	4,4	4,2	4,1	
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	5,4	5,0	4,8	
China	5,0	4,5	4,0	
India	7,3	6,4	6,4	
Economías emergentes y en desarrollo de Europa	2,0	2,3	2,4	
Rusia	0,6	0,8	1,0	
América Latina y el Caribe	2,4	2,2	2,7	
Brasil	2,5	1,6	2,3	
México	0,6	1,5	2,1	
Oriente Medio y Asia Central	3,7	3,9	4,0	
Arabia Saudita	4,3	4,5	3,6	
África subsahariana	4,4	4,6	4,6	
Nigeria	4,2	4,4	4,1	
Sudáfrica	1,3	1,4	1,5	
Partidas informativas				
Economías emergentes e ingreso mediano	4,3	4,1	4,1	
Países en desarrollo de ingreso bajo	4,6	5,1	5,1	

Fuente: FMI, actualización de Perspectivas de la economía mundial, enero de 2026.
Nota: En el caso de India, los datos y las proyecciones se presentan sobre la base del ejercicio fiscal; el ejercicio fiscal 2025/26 (que comienza en abril de 2025) se muestra en la columna de 2025. Las proyecciones de crecimiento para India son 6,3% en 2026 y 6,3% en 2027, sobre la base del año calendario.

La Economía en México

Durante 2025, la economía mexicana mostró mayor desaceleración. El PIB creció solo 0.8% respecto a 2024, por debajo del 1.2% de 2024 respecto al 2023 y muy por debajo del 3.2% de 2023 respecto a 2022, reflejando contracción industrial con una disminución del 1.1% pese a actividades primarias con un aumento del 4% y servicios con un aumento del 1.5%.

La inflación en México continuó su tendencia a la baja durante 2025, cerrando diciembre en 3.69% anual, el nivel más bajo desde la pandemia de 2020 y por debajo del 4.21% registrado al cierre de 2024. Aún se mantienen desafíos por volatilidad internacional de materias primas y desbalances oferta-demanda interna.

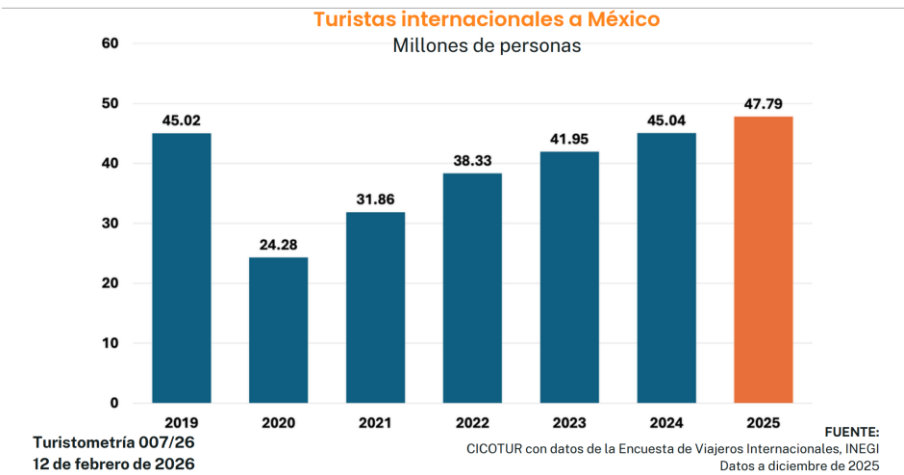


Durante 2025, el peso mexicano mostró histórica apreciación, cerrando en 17.35 pesos por dólar frente a 20.51 de 2024, ganancia de 18.2% pese a aranceles. La Inversión Extranjera Directa continuó cayendo por incertidumbre comercial bilateral, afectando manufactura y construcción.

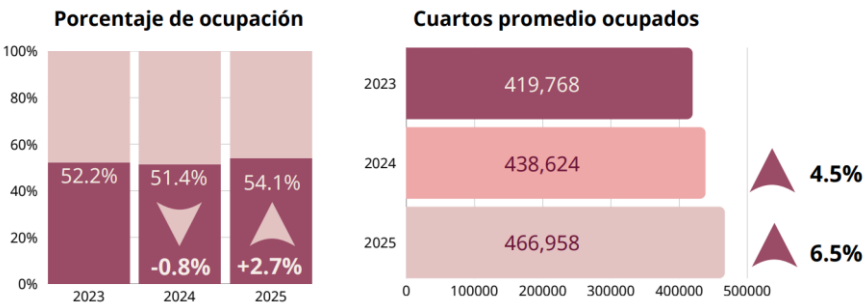
Turismo en México

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

De acuerdo con CICOTUR¹, el sector turístico continuó mostrando un desempeño favorable durante 2025. Al tercer trimestre del año, el PIB turístico registró un crecimiento anual de 0.77%, reflejando una expansión moderada en la actividad del sector. De acuerdo con su TURISTOMETRÍA, de enero a diciembre de 2025, ingresaron 47.79 millones de turistas internacionales a México, lo que representa un incremento de 6.10% en comparación con 2024. El ingreso de divisas por concepto de gasto total de visitantes internacionales ascendió a \$34,991.63 millones de dólares, un aumento de 6.18% respecto al 2024.



Durante el periodo enero-diciembre de 2025, la llegada de turistas nacionales a cuartos de hotel alcanzó aproximadamente 109.3 millones, representando cerca del 70% del total. A nivel país, se registraron 47.8 millones de turistas internacionales durante el año. El porcentaje de ocupación hotelera en 70 centros turísticos fue de 58.2%, lo que representa una disminución de 1.1 puntos porcentuales respecto al 59.3% observado en 2024.²



Durante el 2025, el tráfico aéreo total alcanzó 128.4 millones de pasajeros, lo que representa un incremento de 7.6% respecto a 2024. En particular, la llegada de turistas internacionales vía aérea ascendió a 24.2 millones de pasajeros, un crecimiento de 8.3% en comparación con el año anterior. Los principales países de origen fueron Estados Unidos, Canadá y Colombia, que en conjunto representaron 18.9 millones de turistas. Por su parte, el tráfico en vuelos nacionales totalizó 66.3 millones de pasajeros, lo que equivale a un incremento de 7.7% vs. 2024.

¹ Sextante Turístico de México, diciembre 2025, CICOTUR.
² Resultados de la Actividad Turística, Turismo en cifras (ene-dic 2025). Datatur, marzo de 2025.

La industria de las FIBRAS en México

En 2025 las FIBRAS continuaron consolidándose como un componente relevante del mercado inmobiliario y financiero del país, impulsados por una mayor especialización de portafolios y disciplina en la gestión de activos. De acuerdo con AMEFIBRA, el sector mantuvo un desempeño positivo, apoyado en niveles estables de ocupación, ajustes en tarifas y estrategias de eficiencia operativa.

Durante 2025, el índice S&P/BMV FIBRAS registró un rendimiento total de 37.45% (29.9% de apreciación más distribuciones), posicionándose como su segundo mejor año histórico, de acuerdo con AMEFIBRA. Este resultado contrasta con la caída cercana al 19% observada en 2024, en un entorno de presión en valuaciones y tasas de interés. La recuperación en 2025 estuvo impulsada por la demanda sostenida de espacios industriales y niveles de ocupación cercanos al 97%.

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

Para 2026, AMEFIBRA anticipa un entorno favorable para las FIBRAS, respaldado por un sólido desempeño del sector en los últimos 12 meses, con rendimientos cercanos al 14% y niveles de ocupación en rangos de 95% a 97%. Asimismo, se espera una inversión cercana a \$5,000 millones de dólares en desarrollos industriales, logísticos y comerciales, impulsada por la relocalización de *nearshoring* y flujos de inversión extranjera directa.

Sin embargo, la industria también enfrenta retos derivados de un entorno macroeconómico y geopolítico más complejo. La persistencia de tensiones comerciales entre México y Estados Unidos, particularmente en torno a políticas comerciales y revisiones del marco del T-MEC, así como la volatilidad en las condiciones globales, podrían influir en la dinámica del sector inmobiliario.

Perspectivas para la Economía en México³

Para 2026, la OCDE proyecta un crecimiento moderado del PIB mexicano de 1.2%, impulsado por la resiliencia del consumo privado, un mercado laboral sólido y el incremento sostenido de los ingresos reales. La inversión privada continuará beneficiándose del proceso de relocalización de manufactura hacia México (*nearshoring*), mientras que las exportaciones recuperarán dinamismo gracias a la integración con cadenas de valor globales.

En el ámbito inflacionario, se anticipa que tanto la inflación general como la subyacente continúen moderándose gradualmente, convergiendo hacia el objetivo de 3.0% en el horizonte de pronóstico. En este contexto, el Banco de México mantendría una postura monetaria prudente, con un proceso gradual de normalización de la tasa de interés, condicionado al comportamiento de la inflación y al anclaje de las expectativas inflacionarias.

Para 2026, la SHCP anticipa un déficit fiscal cercano a 4.1% del PIB, tras un cierre estimado de alrededor de 4.3% en 2025, en el marco de una estrategia de consolidación fiscal gradual. Asimismo, se prevé que la deuda pública se mantenga en una trayectoria estable, ubicándose en torno a 52.3% del PIB. Por su parte, la OCDE destaca la importancia de impulsar la inversión privada estratégica y fortalecer la eficiencia fiscal para capitalizar las oportunidades derivadas del *nearshoring*.

³ México Perspectivas Económicas de la OCDE, 2025

viii) Estructura de Administración

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

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (participación 99.9%)
- Fideicomiso FID/3096 (participación 50%)
- Fideicomiso FID/3097 (participación 50%)
- Fideicomiso CIB/3058 (participación 28.93%)
- Servicios Hoteleros FINN, S.C. (participación 100%)

El control de una entidad por parte del Fideicomiso se obtiene cuando Fibra Inn:

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

En consideración de lo anterior, al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn tiene control sobre las siguientes entidades:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
- Fideicomiso FID/3096
- Fideicomiso FID/3097
- Fideicomiso CIB/3058
- Servicios Hoteleros FINN, S.C.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados, se eliminan para la consolidación.

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

- **Cuenta Concentradora.** En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión inicial y cualquier emisión subsecuente.
- **Fondo de Gastos de Emisión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.
- **Fondo de Impuestos por Inversión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario.
- **Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- **Cuenta General.** En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- **Fondo de Gastos de Mantenimiento.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.
- **Fondo de CAPEX.** Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente de la Fibra y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que se indique y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.
- **Fondo de Servicio la Deuda.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o la Fibra.
- **Cuenta de Distribuciones de Efectivo.** En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los reembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- **Cuentas Adicionales.** Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

ix) **Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso DB/1616 está involucrado en tres procesos administrativos para la devolución del IVA de los Fideicomisos FID/3096 y FID/3097.

a) Fideicomiso FID/3096

El 15 de enero del 2021 el Fideicomiso FID/3096 (anteriormente “CIB/3096”), propietario del hotel Westin Monterrey Valle, fue notificado por parte de la autoridad fiscal de la resolución desfavorable a las solicitudes realizadas por dicho fideicomiso consistentes, en la devolución de IVA de los meses octubre, noviembre y diciembre de 2018, así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019, por un importe total de Ps. 104 millones.

Asimismo, el 27 de octubre de 2023, el Fideicomiso FID/3096 fue notificado por parte de la autoridad fiscal de la resolución desfavorable a las solicitudes realizadas por dicho fideicomiso consistentes en la devolución de IVA de los meses mayo y junio de 2020, por un importe de Ps. 2.6 y 4.8 millones.

En razón de lo anterior, el Fideicomiso FID/3096 contrató los servicios de Mancera, S.C. (“EY”) con la posibilidad de asistir al fideicomiso con la preparación, interposición y seguimiento de los medios de defensa aplicables para combatir la referida negativa, en consideración de que se estima se cuenta con el derecho subjetivo para obtener dichas devoluciones.

En ese sentido, se ha llevado a cabo el procedimiento que se ha estimado conveniente para el fideicomiso y si bien, tanto el Fideicomiso FID/3096 como el citado asesor especializado tercero, consideran que existen importantes fundamentos para lograr la devolución de IVA, a la fecha de presentación de este Reporte Anual no es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito por el monto total que motiva dicho procedimiento.

b) Fideicomiso FID/3097

El 22 de marzo de 2021, el Fideicomiso FID/3097 (anteriormente “CIB/3097”), quien es propietario del hotel JW Monterrey Valle, fue notificado por parte de la autoridad fiscal de la resolución desfavorable a las solicitudes realizadas por dicho fideicomiso, consistentes en la devolución de IVA correspondiente al mes de septiembre de 2018, por un importe total de Ps. 8.8 millones.

En razón de lo anterior, el Fideicomiso FID/3096 contrató los servicios de Mancera, S.C. (“EY”) con la posibilidad de asistir al fideicomiso con la preparación, interposición y seguimiento de los medios de defensa aplicables para combatir la referida negativa, en consideración de que se estima se cuenta con el derecho subjetivo para obtener dichas devoluciones.

En ese sentido, se ha llevado a cabo el procedimiento que se ha estimado conveniente para el fideicomiso y si bien, tanto el Fideicomiso FID/3096 como el citado asesor especializado tercero, consideran que existen importantes fundamentos para lograr la devolución de IVA, a la fecha de presentación de este Reporte Anual no es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito por el monto total que motiva dicho procedimiento.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso cuenta con tres procedimientos judiciales iniciados a efecto de realizar determinadas reclamaciones. No es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito por el monto total que motiva dicho procedimiento.

x) Derechos

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

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo

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

Derecho a recibir liquidación en caso de Extinción del Patrimonio del Fideicomiso

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

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

Derecho de contar con Representante Común

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

xi) Distribuciones

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

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

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

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

c) Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

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

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

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Inn estaba compuesto por 32 hoteles en operación y 1 hotel cerrado, lo que representa un total de 5,760 cuartos distribuidos en 13 estados del país, así como un terreno en Ciudad del Carmen, Campeche. Las propiedades están diversificadas en los segmentos de servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada, y se localizan estratégicamente en ciudades con alta demanda de viajeros de negocios y de placer.

La conformación del portafolio por segmento al 31 de diciembre de 2025 fue la siguiente:

DETALLES DE PORTAFOLIO			
Marca	Ciudad	Estatus	Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado			
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
			242
Hoteles de Servicio Selecto			
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
Holiday Inn Express & Suites	Cd. Juárez	Operando	182

Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
Courtyard by Marriott	Guadalajara	Operando	186
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
			2,862
<i>Hoteles de Servicio Completo</i>			
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn	Puebla	Operando	150
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
Marriott	Puebla	Operando	296
Sin Marca Hotelera	Ciudad de México	Cerrado	214
Holiday Inn	Altamira	Operando	203
Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
Casa Grande	Delicias	Operando	88
Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
The Westin	Monterrey	Operando	174
JW Marriott	Monterrey	Operando	250
			2,353
<i>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</i>			
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
<i>Portafolio Total al 31 de diciembre de 2025</i>			5,760

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn opera internamente mediante su subsidiaria Servicios Hoteleros FINN 30 propiedades y Aimbridge Latam opera 2 propiedades.

Las propiedades se encuentran debidamente aseguradas contra riesgos de operación, daños materiales y responsabilidad civil.

Afiliación de marcas y distribución de cuartos

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

- 12 hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Crowne Plaza® y Staybridge Suites®, con un total de 2,133 Cuartos en operación.
- 6 hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® con un total de 1,114 Cuartos que están en operación.
- 4 hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® con un total de 709 cuartos en operación.
- 7 hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott® operados bajo las marcas Marriott® Courtyard by Marriott®, AC Hotel by Marriott con un total de 1,232 Cuartos en operación.

- 3 hoteles que operan bajo marcas locales (Ex-hacienda San Xavier y Casa Grande) con un total de 358 Cuartos.

Desinversión de Hoteles

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

En 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

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

En 2020, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

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

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

En 2024 no se vendieron hoteles.

En 2025, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua en junio de 2025
- Inmueble en Coatzacoalcos en agosto 2025.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Durante el ejercicio 2025, Fibra Inn no realizó adquisiciones de inmuebles ni inició nuevos desarrollos inmobiliarios.

iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento, avance de los Inmuebles en desarrollo, etc.

Al cierre del ejercicio 2025, contaba con 32 hoteles en operación, una propiedad cerrada y un terreno, con un total de 5,760 cuartos distribuidos en 13 estados y afiliados a marcas hoteleras tanto internacionales como locales. La evolución del portafolio desde el dicha oferta pública inicial ha sido la siguiente:

Concepto	IPO	2025	TACC
Hoteles	8	33	14.7%

Concepto	IPO	2025	TACC
Cuartos	1,613	5,760	NA
Desarrollos	0	1	NA
Segmentos	1	4	13.8%
Estados	5	13	9.3%
Marcas internacionales	3	11	12.8%
Marcas locales	0	2	NA

Los Activos propiedad de Fibra Inn están, en su mayoría, libres de gravamen. No obstante, al 31 de diciembre de 2025, existen ciertos activos que han sido otorgados en garantía por financiamientos contratados:

- Hotel Holiday Inn Express Monterrey Aeropuerto
- Hotel The Westin Monterrey Valle
- Hotel JW Marriott Monterrey Valle

Estas garantías corresponden a contratos de crédito vigentes con instituciones financieras, que incluyen condiciones específicas como plazo, tasa de interés y tipo de garantía, así como derechos para los acreedores en caso de incumplimiento.

Fábrica de Hoteles

Fibra Inn complementa su estrategia de adquisición con un modelo alternativo de desarrollo denominado “Fábrica de Hoteles”. A través de este esquema de coinversión con socios institucionales, Fibra Inn participa hasta con el 50% del valor total de nuevos proyectos. Aporta experiencia en análisis financiero, diseño, marca, ejecución y operación, conservando el derecho de adquisición una vez que el hotel alcanza su estabilización operativa. Este modelo permite maximizar la eficiencia de recursos e incorporar activos con flujo operativo a mediano plazo.

Fibra Inn tiene dos proyectos que fueron desarrollados exitosamente bajo el esquema de Fábrica de Hoteles:

- ***The Westin Monterrey Valle:*** Inició operaciones en febrero de 2020 con 174 habitaciones.
- ***JW Marriott Monterrey Valle:*** Abierto en mayo de 2021 con 250 habitaciones.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en la adquisición de propiedades con operación en marcha. La Fábrica de Hoteles es un esquema alternativo de desarrollo para ampliar las oportunidades de adquisición de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn tiene un solo proyecto pendiente de desarrollo:

W Hotels Playa del Carmen El 11 de octubre de 2018, Fibra realizó la compra de un terreno en Playa del Carmen en la modalidad de *landbank* en una co-inversión con un fondo basado en Nueva York.

iv) Desempeño de los Activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, cartera vencida, etc.)

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

Ventas Total Anual			
	2025	2024	%
Número de Hoteles	32	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	2,354.0	2,316.6	1.6%
Ocupación	58.9%	61.6%	(2.7 p.p)
Tarifa (Ps.)	1,958.4	1,833.1	6.8%
RevPAR (Ps.)	1,153.3	1,129.2	2.1%

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas Anual							
	2025			2024			
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	%RevPAR
Por Segmento							
Servicio Limitado	62.3%	1,476	920.1	63.2%	1,432.8	906.1	1.5%
Servicio Selecto	60.3%	1,692	1,019.9	65.6%	1,619.8	1,063.2	(4.1%)
Servicio Completo	55.5%	2,500	1,386.5	55.0%	2,331.3	1,281.3	8.2%
Estancia Prolongada	79.2%	1,592	1,260.9	84.5%	1,484.2	1,254.0	0.6%
Total	59.0%	1,964.6	1,158.7	61.7%	1,847.5	1,139.9	1.6%
Por Región							
Norte ¹	68.1%	1,678.4	1,143.3	70.4%	1,616.8	1,138.7	0.4%
Noreste ²	58.9%	2,541.8	1,495.9	63.2%	2,328.6	1,471.5	1.7%
Centro y Sur ³	52.1%	1,333.4	694.4	52.5%	1,294.0	679.2	2.2%
Oeste ⁴	58.6%	1,670.1	978.0	61.6%	1,580.8	974.1	0.4%
Total	59.0%	1,964.6	1,158.7	61.7%	1,847.5	1,139.9	1.6%
Por Cadena Hotelera							
IHG ⁵	66.8%	1,799.3	1,202.8	68.5%	1,674.7	1,146.4	4.9%
Wyndham Hotel Group	63.4%	1,383.6	877.9	64.4%	1,338.9	861.7	1.9%
Hilton Worldwide	53.0%	1,548.0	820.6	61.5%	1,482.6	912.4	(10.1%)
Marriott International	52.3%	3,282.2	1,715.3	52.3%	3,115.5	1,628.3	5.3%
Marcas Locales	44.9%	1,310.3	588.7	49.1%	1,319.6	647.9	(9.1%)
Total	59.0%	1,964.6	1,158.7	61.7%	1,847.5	1,139.9	1.6%

¹ Chihuahua y Sonora.
² Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

³ Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, CIUDAD DE MÉXICO y Campeche.
⁴ Jalisco.
⁵ Intercontinental Hotels Group

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn reportó:

- Ingresos totales de Ps. 2,354.0 millones.
- El NOI fue de Ps. 800.4 millones.
- El margen NOI fue de 29.8%.
- El EBITDA Ajustado fue de Ps. 654.9 millones.
- El margen EBITDA Ajustado fue de 24.4%.
- El FFO fue de Ps. 435.5 millones.
- El margen FFO fue de 16.2%

	2025	%	2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	2,354.0	87.7%	2,316.6	97.0%	37.3	1.6%
Arrendamiento de inmuebles	10.9	0.4%	72.6	3.0%	(61.7)	NA
Total de ingresos	2,684.3	12.4%	2,389.2	100.0%	295.1	12.4%
NOI	800.4	5.9%	755.7	31.6%	44.6	5.9%
EBITDA	406.2	15.1%	626.6	26.2%	(220.5)	(35.2%)
EBITDA ajustado	654.9	24.4%	630.0	26.4%	24.8	3.9%
Utilidad de operación	80.8	3.0%	(90.9)	(3.8%)	171.6	(189%)
Total de gastos financieros, neto	272.6	10.2%	164.8	6.9%	107.8	65.5%
Pérdida antes de impuestos	(191.8)	(7.1)%	(255.7)	(10.7%)	(63.9)	(24.9%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(191.8)	(7.1)%	(261.4)	(10.9%)	(69.6)	26.6%
Participación Controladora	(237.2)	(8.8)%	(228.6)	(9.6%)	8.6	3.8%
Utilidad (Pérdida) integral	(235.7)	(8.8)%	713.1	29.8%	(477.4)	(133%)
Participación controladora de resultado integral	(261.9)	(9.8)%	475.1	19.9%	737.0	(159.2%)
FFO	435.5	11.0%	409.5	17.1%	0.7	0.2%

- (1) El NOI incluye la reclasificación de los gastos del JW Marriott Monterrey Valle, que anteriormente estaban en la Fábrica de Hoteles y ahora se presentan en los gastos de administración de Joint Venture.

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 31 de diciembre de 2025
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	327%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.6%

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,403.0
Capital o Patrimonio Total	8,920.9
Apalancamiento	1.5

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

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

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

1. Elevar la rentabilidad de las propiedades, mediante mejoras en ocupación, tarifa y eficiencia operativa.
2. Adquirir propiedades con alto potencial de creación de valor, enfocándose en ubicaciones estratégicas o con oportunidad de reconversión.
3. Desarrollar nuevos proyectos a través del modelo de coinversión denominado Fábrica de Hoteles, con el cual se participa hasta con el 50% del capital y se conserva la opción de adquirir el inmueble una vez estabilizado.

En cuanto al cumplimiento del plan, Fibra Inn ha mantenido una política conservadora en adquisiciones. Entre 2019 y 2025 no se realizaron compras de Inmuebles.

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

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

- City Express Chihuahua – julio 2019
- Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico – septiembre 2019
- Tecnológico Norte Chihuahua – octubre 2019
- Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max – febrero 2020
- Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma – junio 2021
- Tres hoteles Wyndham Garden (Silao, Irapuato y Celaya) – diciembre 2022
- Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua – junio 2025
- Inmueble en Coatzacoalcos – agosto 2025

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

vi) Informe de Deudores Relevantes

	2025	2024
Cientes por servicios hoteleros	\$53,668	\$54,933
Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	-	13,114

Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾ y ⁽³⁾	9,210	17,177
Otras cuentas por cobrar	21,021	13,371
	83,899	98,595
Pérdidas crediticias esperadas	(4,206)	(6,241)
	\$79,693	\$92,354

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

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

Otras cuentas por cobrar a largo plazo:

El saldo en otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$9,210 y \$16,219 respectivamente, corresponde al capital de trabajo pendiente de devolución de acuerdo con convenio de terminación anticipada y finiquito del contrato de arrendamiento con Operadora México con vencimiento en 2027. Los montos son pagaderos anualmente a una tasa de interés de mercado. Las pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue: Las pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue:

	2025	2024
Saldo inicial	Ps. 6.2	Ps. 10.2
Deterioro (beneficio) de activos financieros	(0.5)	(1.1)
Aplicaciones	(2.5)	(2.8)
Saldo final	Ps. 4.2	Ps. 6.2

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

	2025	2024
Al corriente	1.38%	1.55%
De 1 a 30 días	5.87%	6.12%
De 31 a 60 días	12.73%	13.36%
De 61 a 90 días	25.52%	27.20%
De 91 a 120 días	44.24%	46.23%
De 121 a 150 días	68.08%	69.91%
De 151 a 180 días	68.08%	69.91%
De 181 en adelante	68.08%	69.91%

d) Contratos y Acuerdos Relevantes

En ese sentido, el Fideicomiso DB/1616 tiene celebrados los siguientes contratos relevantes:

- I. Contrato de Fideicomiso DB/1616.
- II. Contrato de Servicios Especializados de Hotelería, celebrado con Servicios Hoteleros FINN con efectos

- a partir del 26 de octubre de 2024, para todos los hoteles del portafolio.
- III. Contrato de prestación de servicios de asesoría en gestión hotelera, celebrado con Servicios Hoteleros FINN, para la operación de los hoteles que comprenden el portafolio del Fideicomiso, exceptuando a los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, conforme a lo que se señala en el punto inmediato siguiente.
 - IV. Contratos de servicios de asesoría en gestión hotelera, celebrado con Aimbridge Latam para los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.
 - V. Contratos de Arrendamiento con Tregnor como arrendataria; y de subarrendamiento en los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, dada su estructura operativa particular.
 - VI. El 1 de enero de 2025, Fibra Inn, a través de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor (Jaime Cohen Bistre y Miguel Aliaga Gargollo), mismo que continúa vigente al 31 de diciembre de 2025. Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad. En este sentido, Tregnor representa un agente de facto, por lo cual, a partir de la firma de dicho acuerdo, los estados financieros están sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor.

Contrato del Fideicomiso DB/1616

Fibra Inn está constituido como un fideicomiso irrevocable de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado las siguientes modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio, que fue el 30 de octubre de 2014; el tercer convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, que fue celebrado el 5 de diciembre de 2016, el cuarto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 25 de abril de 2018, el quinto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 8 de junio de 2018, el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018; el séptimo convenio modificatorio del Fideicomiso que fue celebrado el 21 de septiembre de 2020 y el octavo convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 20 de octubre de 2025.

El séptimo convenio modificatorio del 21 de septiembre de 2020 se realizó en virtud de la sustitución del Fiduciario por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple; así como la sustitución del Representante Común por Masari, Casa de Bolsa, S.A. Posteriormente, el octavo convenio modificatorio de fecha 20 de octubre de 2025, se suscribió a efecto de formalizar la actualización del Fideicomitente, pasando de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., así como la sustitución de la fiduciaria, de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (por causahabencia del negocio fiduciario del primero); asimismo, se emitió una compulsas, la cual contiene los estatutos vigentes de la Fibra, que no tuvieron cambio alguno, salvo los previamente referidos.

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

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

para su votación.

3. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
4. La persona que desempeñe el cargo de director general en funciones del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador.
5. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión.
6. El Comité Técnico del Fideicomiso puede tener hasta 21 miembros propietarios y sus suplentes, designados por al menos un año en Asamblea de Tenedores. Los tenedores con al menos 10% de los CBFIs tienen derecho a nombrar un miembro y su suplente, salvo renuncia expresa a este derecho. Según el convenio de 2018, el Fideicomiso de Fundadores puede designar dos miembros no independientes y sus suplentes, mientras que el director general del Administrador y su suplente, el director de administración y finanzas, también deben formar parte del comité. La mayoría del comité debe estar integrada por miembros independientes seleccionados por su experiencia, capacidad y ausencia de conflictos de interés, evaluados en Asamblea.

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

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

El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Fundadores 1000, Piso 7, Colonia Valle del Mirador, Monterrey, Nuevo León, 64750, México.

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

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

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

Fibra Inn recibe ingresos principalmente del servicio de hospedaje para el alojamiento temporal de personas. El impacto potencial a los ingresos depende de la ocupación de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio fideicomitado y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores.

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

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

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

De conformidad con el Fideicomiso, tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de las propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a su cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Administrador y al Representante Común a cualquier información relacionada el Fideicomiso.

Las obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar al Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de los Estados Financieros Consolidados, (ii) entregar un estado de cuenta fiduciario al Representante Común, Auditor Externo, Administrador, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Prácticas y ASG (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones

fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de los Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con el Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en el Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

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

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se cita un extracto de las cláusulas vigentes más relevantes del Fideicomiso:

“(…)

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

- a) *Fideicomitente: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.*
- b) *Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.*
- c) *Fiduciario: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria.*
- d) *Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.*
- e) *Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.*
- f) *Representante Común: Masari, Casa de Bolsa, S.A.*

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 *Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.*

El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a) *Con la Aportación Inicial;*
- b) *Con los Activos Aportados y los Activos Adquiridos;*
- c) *Con los Derechos de Arrendamiento;*
- d) *Con los Recursos Derivados de la Emisión;*
- e) *Con las cantidades derivadas de las Rentas;*
- f) *Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;*
- g) *Con los recursos y Valores que se mantengan en las Cuentas;*
- h) *Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;*
- i) *En su caso, con los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.*
- j) *En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;*
- k) *Con los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda;*
- l) *Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;*
- m) *Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula;*
- n) *Con los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y*
- o) *Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.*

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

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

prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

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

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

- a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;*
- b) Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*
- c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;*
- d) En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;*
- e) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.*
- f) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;*
- g) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados, de los Activos Adquiridos y cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;*
- h) Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, y en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;*
- i) Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;*
- j) Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los trasposos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- k) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
- l) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
- m) Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
- n) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- o) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;*
- p) Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*

- q) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- r) Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- s) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;
- t) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- u) Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;
- v) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- w) Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;
- x) Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, según corresponda;
- y) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;
- z) Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;
- aa) En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;
- bb) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cc) Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- dd) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- ee) Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;
- ff) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como “passive foreign investment company” (“PFIC”) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con

la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

- gg) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;*
- hh) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;*
- iii) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, o en su caso, del Comité Técnico mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*
- jj) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;*
- kk) Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV;*
- ll) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;*
- mm) Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;*
- nn) Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;*
- oo) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;*
- pp) Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y*
- qq) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.*

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

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

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

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Activos Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de los Activos al Fideicomiso, y

cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Activo aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

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

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

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

- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
- b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- c. Los CBFIs serán no amortizables.
- d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Activos a sus Tenedores.
- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.
- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.
- g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.
- i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

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

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

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

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

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

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de CBFIs en ella representados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que

expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.3, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

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

- (h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFi de que sean titulares.*
- (i) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo; y*
- (j) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y el Título.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de

votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

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

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

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

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

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

gubernamental;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

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

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

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

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

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

(...)

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

26.1 *Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen*

a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que podrían imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

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

- a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, se, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;
- b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;
- c. Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;
- d. El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.
- e. El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;
- f. Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.
- g. Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.
- h. Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular,

retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

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

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

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

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

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

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

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

(...)

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

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

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

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro Valor o instrumento cuyo valor subyacente sea los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;*
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;*
- c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los*

derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y

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

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

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

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

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

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, “trustees” o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

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

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

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

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

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

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

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la

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

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

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

30.5 Pacto expreso. *Los Tenedores, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.*

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

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

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

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

30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. *Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar*

el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de “Influencia Significativa” o “Poder de Mando” en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

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

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

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

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

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

Contratos con Personas Relacionadas

Fibra Inn ha suscrito y mantiene vigentes al 31 de diciembre de 2025 los siguientes contratos con Personas Relacionadas, los cuales fueron autorizados conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso para operaciones de esta naturaleza.

i. Contrato de Administración con el Administrador (subsidiaria del Fideicomiso)

Conforme al Contrato de Administración, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

- a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y

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

- b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.
- c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.
- e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.
- g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.
- h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.
- i. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.
- j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.
- k. Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

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

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

- (i) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.
- (ii) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.
- (iii) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.
- (iv) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.
- (v) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (vi) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (vii) Podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.
- (viii) Podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.
- (ix) No será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.
- (x) Deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.
- (xi) Deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

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

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la “Comercialización”);
2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;
3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;
4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;
5. Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;
6. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
7. Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;
10. Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
11. Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligences”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
12. Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
13. Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;
16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los Servicios de Asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;
19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y
20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

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

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

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

ii. Contrato de Gestión Hotelera con Servicios Hoteleros FINN (subsidiaria del Fideicomiso)

Al 31 de diciembre de 2025, Servicios Hoteleros Finn es el Gestor Hotelero de la mayoría los hoteles en operación que integran el Patrimonio de Fibra Inn, con excepción de los hoteles JW Marriott Monterrey Valle y Westin Monterrey Valle, los cuales son operados por Aimbridge Latam.

En términos del Contrato de Gestión Hotelera, los servicios de Gestión Hotelera incluyen, entre otros los siguientes alcances:

- Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de cuartos, actividades de recreación y esparcimiento.
- Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad de los bienes inmuebles dentro y fuera de México.
- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la actividad hotelera de los bienes inmuebles, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos, etc.
- Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión de los bienes inmuebles; lo anterior en el entendido que la negociación la llevará a cabo de manera conjunta con Fibra Inn y/o de la sociedad que Fibra Inn designe.

Sin limitar la generalidad de lo anterior, la facultad de control de los Gestores Hoteleros tratará sobre los siguientes asuntos, los cuales se entenderán comprendidos dentro del término de actividad hotelera de los bienes inmuebles, del plan de comercialización y el presupuesto anual:

I. Comercial.

- Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para los bienes inmuebles.

- Diseño, realización y distribución del material publicitario.
- Inclusión de los bienes inmuebles en la red de ventas.
- Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en los bienes inmuebles.
- Contratación de agencias de publicidad.
- La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio de los bienes inmuebles.
- Estudio de mercados y de competencia.
- La realización de programas de comercialización.
- Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas.
- Inspección de mercados y comercial.
- Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros.
- Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes de los bienes inmuebles, pudiendo celebrar al efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Fibra Inn.
- Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje de los Bienes Inmuebles que se ofrezcan al público.
- Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad de los bienes inmueble en México y en el extranjero.
- Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos, a contratar con compañías especializadas.
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los bienes inmuebles, incluyendo control de calidad de los servicios y de rentabilidad de estos.
- Efectuar estadísticas y análisis de operación.
- Elaborar y presentar, para consideración de Fibra Inn, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último, se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. Gestión de Compras.

- Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.
- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la prestación de los servicios por terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requieran los bienes inmuebles para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.
- Gestión y control de compras.

III. Técnica Hotelera.

- Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios.
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los bienes inmuebles.
- Control de calidad y servicios.

IV. Conservación y Mantenimiento.

- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los bienes inmuebles.
 - Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo.
 - Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento de los bienes inmuebles y el equipo de operación en especial.
 - La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones de los bienes inmuebles.
- V. Organización y Control.**
- Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación de los bienes inmuebles.
 - Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los bienes inmuebles, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento.
 - Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación de los bienes inmuebles, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación que inciden en la operación de los bienes inmuebles, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos.
 - Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo.
 - Auditoría interna.
 - Preparación y seguimiento de presupuesto.
 - Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.
- VI. Administración.**
- Planificación y control de presupuestos.
 - Análisis de operación.
 - Estudios de tarifas y precios.
 - Estadísticas en general.
 - Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación.
 - Vigilancia de inventarios.
 - Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos.
 - Gestión de cobros y pagos.
 - Preparación y seguimiento del presupuesto anual.
 - Llevar la contabilidad de Fibra Inn. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el contrato a efecto de que Fibra Inn cumpla con sus obligaciones fiscales.
 - Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia de los bienes inmuebles.
 - Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Fibra Inn.
 - Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos relacionados con la operación de los bienes inmuebles.
 - Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Fibra Inn con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros.
 - Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Fibra Inn para el desarrollo de

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

- Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Fibra Inn.
- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la prestación de los servicios por terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requieran los bienes inmuebles para su actividad hotelera cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.
- Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la actividad hotelera de los bienes inmuebles.
- Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

De acuerdo con lo dispuesto en el Contrato de Gestión Hotelera vigente con Servicios Hoteleros Finn, subsidiaria de Fibra Inn, como Gestor Hotelero, dicho Gestor Hotelero tendrá derecho a cobrar una contraprestación que se determinará considerando el 9% (nueve por ciento) de los costos y gastos de operación incurridos para llevar a cabo la prestación de los servicios por parte de este Gestor Hotelero respecto de cada uno de los Bienes Inmuebles gestionados. Este Contrato de Gestión Hotelera se celebró con una vigencia de 5 (cinco) años, renovables automáticamente por periodos iguales, salvo que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte su intención de no renovación o su deseo de darlo por terminado anticipadamente, de conformidad con los plazos establecidos para ello en el instrumento.

iii. *Contrato de Servicios Especializados en Hotelería con Servicios Hoteleros FINN (subsidiaria del Fideicomiso)*

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con un Contrato de Servicios Especializados de Hotelería con Servicios Hoteleros FINN, subsidiaria del Fideicomiso, vigente para todos los hoteles del portafolio de la Fibra, mediante el cual dicha entidad provee el personal necesario para la operación de los hoteles en operación de Fibra Inn.

En términos del Contrato de Servicios Especializados de Hotelería, los servicios incluyen, entre otros, los siguientes alcances:

- Prestar los servicios especializados con toda responsabilidad, probidad y diligencia, con personal propio debidamente capacitado y apto para desarrollar las actividades que le sean encomendadas.
- Prestar los servicios especializados con personal propio y contar en todo momento para ello con la documentación, registros, certificaciones y elementos propios, necesarios y suficientes para poder llevarlos a cabo en el lugar que previamente designe el Cliente.
- El prestador contará con programas adecuados de formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación.
- El prestador manejará al personal que labora en los Hoteles conforme a su criterio lo estime conveniente en beneficio de los servicios objeto del presente Contrato.

De acuerdo con lo dispuesto en el Contrato de Servicios Especializados de Hotelería vigente con Servicios Hoteleros FINN, subsidiaria del Fideicomiso, en su carácter de prestador, éste tendrá derecho a una contraprestación mensual equivalente a la suma de todos los costos y gastos en que incurra con motivo de la prestación del servicio especializado, incluyendo, enunciativa mas no limitativamente, sueldos y salarios,

aquellos costos y gastos relativos a pago de sueldos y salarios, prestaciones laborales, seguros de vida y gastos médicos mayores, viáticos, capacitación de personal, procesamiento de datos, auditorías, entre otros, adicionando un mark up del 5% (margen de utilidad que se determinó de conformidad con el principio de plena competencia), más el IVA que resulte aplicable. Este Contrato de Servicios Especializados de Hotelería se celebró con una vigencia de 5 (cinco) años, renovables automáticamente por periodos iguales, salvo que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte su intención de no renovación o su deseo de darlo por terminado anticipadamente, de conformidad con los plazos establecidos para ello en el instrumento.

iv. Contrato de licencia de uso y goce de marca con Administradora de Activos Fibra INN, S.C.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con un contrato de licencia de uso y goce de marca con Administradora de Activos Fibra INN, S.C. , respecto del Hotel Ex Hacienda San Xavier licenciado en el Estado de Chihuahua, México, mediante el cual se pactó una contraprestación equivalente al 1% de los ingresos percibidos por concepto de ocupación de habitaciones, pagadero mensualmente. Este contrato de licencia de uso y goce de marca se celebró con una vigencia de 10 años con renovación automática anualmente, salvo que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte su intención de no renovación o su deseo de darlo por terminado anticipadamente, de conformidad con los plazos establecidos para ello en el instrumento.

v. Contrato de Arrendamiento con Tregnor (Persona Relacionada del Fideicomiso) (y contrato de subarrendamiento, en el caso de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, dada la estructura particular de dichos Activos)

A partir del 1 de enero de 2025, Fibra Inn otorgó en arrendamiento a Tregnor, Persona Relacionada del Fideicomiso, espacios no relacionados con el hospedaje ubicados en la totalidad de los hoteles de su portafolio, 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.

Derivado de este arrendamiento, Fideicomiso DB/1616 adquirió el derecho a cobrar por concepto de contraprestación del uso y goce de dichos espacios no hoteleros una contraprestación fija por hotel, que obedece a los metros cuadrados dados en arrendamiento. En el caso de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Monterrey Valle, se trata de subarrendamientos, en virtud de la estructura operativa de dichos Activos (Fábrica de Hoteles).

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton by Hilton® de Hilton®; Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®,

Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG®; JW Marriott®, Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Westin® y Courtyard by Marriott® bajo las marcas de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; así como Casa Grande® y Hotel Ex-hacienda San Xavier 1684®, esta última como marca propia.

Para resaltar algunos puntos clave de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales a Fibra Inn, es importante destacar que no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. En consecuencia, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del Inmueble, sin garantizar derechos exclusivos sobre zona específica. Además, durante la vigencia de estos contratos, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y prácticas estandarizadas, que incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa, lo siguiente:

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente, entre otros.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de franquicia no es renovable de manera automática a su terminación y el franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que contará con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. Asimismo, los contratos de franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. En términos generales, los contratos de franquicia correspondientes a los hoteles que integran el portafolio contemplan el pago de una regalía de entre el 3% (tres por ciento) y el 6% (seis por ciento) del ingreso bruto por habitación de los hoteles. Asimismo, según sea el caso, Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, las cuales varían entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% (uno por ciento) y el 1.5% (uno punto cinco por ciento). Adicionalmente, conforme a lo previsto en ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, los contratos de franquicia establecen la terminación anticipada por parte del franquiciante ante la ocurrencia de determinados supuestos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios, el incumplimiento a las obligaciones establecidas en los contratos, la declaración de quiebra, el abandono de la franquicia o licencia, así como el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia en favor del franquiciante, son efectuados directamente por Fibra Inn. Asimismo, algunos de los contratos de franquicia conceden al franquiciatario un derecho de preferencia en caso de venta o transmisión del hotel.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles que operan con la marca Hampton by Hilton® en México. Hampton by Hilton® es una cadena de hoteles de precios intermedios, que otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y comodidades de cortesía, como el desayuno con opciones frías y calientes de Hampton by Hilton® y WiFi. En Hampton by Hilton® los huéspedes disfrutan de un servicio respaldado por una promesa de satisfacción incondicional que es la garantía 100% Hampton.

La marca Hampton by Hilton® pertenece al portafolio de Hilton Worldwide, que es una de las compañías de hospitalidad más grandes del mundo, con más de 9,100 propiedades, 1,300,000 habitaciones en 142 países y territorios; cuenta con un portafolio de 25 marcas de categoría internacional. Su programa de viajero frecuente denominado Hilton Honors tiene más de 243 millones de miembros.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia de hasta 20 años, contados a partir de la fecha en la que cada uno inició operaciones. Las franquicias de esta marca a la fecha de este Reporte Anual son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obisado	Agosto 2032
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Junio 2037
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2035
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre 2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.

Fibra Inn al 31 de diciembre de 2025 tiene vigentes 12 Contratos de Franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con 6,963 hoteles y más de 1,026,000 habitaciones distribuidas en más de 100 países.

Los hoteles Crowne Plaza® se distinguen por ofrecer instalaciones y servicios diseñados para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con espacios equipados para reuniones y eventos, así como, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios empresariales disponibles las 24 horas del día y gimnasios. Fibra Inn es propietario del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.

Los Hoteles de la marca Holiday Inn® ofrecen un ambiente cómodo y familiar, con servicios pensados tanto para viajeros de negocios como de placer. Cuentan con acceso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Además, bajo su política “Kids Stay Free” y “Kids Eat Free”, los niños se hospedan y comen gratis. Fibra Inn es propietario de 5 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday

Inn® Puebla La Noria, Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente y Holiday Inn® en Ciudad Juárez.

Las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 5 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn Express® Toluca, Holiday Inn Express® Saltillo, Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez, Holiday Inn Express® & Suites Toluca, Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto.

La marca Staybridge & Suites® está diseñada para hacer sentir al huésped como en casa, con instalaciones aptas para estancias prolongadas, ideal para proyectos, viajes de trabajo, vacaciones o visitas de fin de semana. Fibra Inn tiene celebrado el contrato de franquicia para el Hotel Staybridge Suites® Guadalajara Expo.

Las Franquicias de IHG® se gestionan a través de sus representantes en México, con sede en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Las franquicias de esta marca a la fecha de este Reporte Anual son las siguientes:

Propiedades¹	Vencimiento
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Septiembre 2040
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® Ciudad Juárez	Noviembre 2029
Holiday Inn Express® Toluca	Mayo 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2033
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2033
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2033
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2034
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Diciembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, The Westin y W Hotels®

Fibra Inn tiene vigentes 7 Contratos de Franquicia con la compañía hotelera Marriott® International, Inc., una empresa hotelera líder con más de 30 marcas, 9,700 propiedades, 1,706,331 habitaciones en 143 países y territorios.

Los hoteles de la marca JW Marriott®, Westin® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo que buscan experiencias de hospitalidad de primer nivel, distinguiéndose por sus espacios, diseño sofisticado y una oferta integral de servicios de primer nivel.

Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen espacios diseñados en torno a la forma actual de viajar, con opciones de alimentos y bebidas y conexión a internet de alta velocidad que permite al huésped mantenerse siempre productivo, conectado y cómodo.

Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott® ofrecen servicio de gran valor, combinando comodidad y funcionalidad en sus modernas y espaciosas suites, con áreas diseñadas para para trabajar con facilidad y un servicio caracterizado por su calidez y amabilidad de su personal.

Los hoteles AC Hotels by Marriott® destacan por su diseño contemporáneo y funcionalidad, creando espacios sofisticados donde cada elemento ha sido pensado para brindar una experiencia cómoda, eficiente y visualmente armoniosa.

Las franquicias de esta marca que Fibra Inn tiene vigentes a la fecha de este Reporte Anual son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Noviembre 2035
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Junio 2036
Courtyard by Marriott® Guadalajara Andares	Diciembre 2047
AC Hotels by Marriott® Guadalajara Expo	Octubre 2037
Westin Monterrey Valle	Febrero 2040
JW Marriott® Monterrey	Mayo 2041

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 2 hoteles Wyndham Garden® y 2 hoteles Microtel Inn & Suites®, ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts, una empresa hotelera con 24 marcas y más de 9,000 hoteles en 95 países.

Los hoteles Wyndham® Garden generalmente se encuentran situados en los puntos clave de negocio, cerca de aeropuertos y suburbios. Ofrecen un ambiente de buen gusto con cómodas habitaciones y una gran variedad de amenidades. Cada hotel ofrece opciones de comida casual, salones y espacio flexible para reuniones.

Fibra Inn es franquiciatario de los contratos de franquicia celebrados con Wyndham® Hotel Group para los hoteles de su propiedad. Dichos contratos tienen una vigencia que oscila entre los 15 a 20 años contados a partir de la fecha de apertura de cada hotel y, en ciertos casos, contemplan la posibilidad de terminación anticipada, sujeta al cumplimiento de determinados requisitos.

Las franquicias de esta marca que Fibra Inn tiene vigentes a la fecha de este Reporte Anual son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Wyndham® Garden Playa del Carmen	Octubre 2026
Wyndham® Garden Monterrey Valle Real	Octubre 2032
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Noviembre 2029

Hotel Ex-hacienda San Xavier 1684®

Esta propiedad opera con la marca propia Hotel Ex Hacienda San Xavier 1684®, la cual es propiedad de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria del Fideicomiso.

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles Casa Grande®, ubicados en las ciudades de Delicias y Chihuahua. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos derivados de un contrato de licencia y uso de marca suscrito con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. el 24 de octubre de 2018.

Propiedades	Vencimiento
Casa Grande Delicias	Octubre 2028
Casa Grande Chihuahua	Octubre 2028

Contratos de Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

Asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de las propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis se considera que las propiedades que comprenden la cartera están adecuadamente aseguradas.

A continuación se incluyen tablas con información respecto a los seguros de los Bienes Inmuebles contratados vigentes, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	SOMPO
No. de Póliza	CP151842025
Vigencia	13 Ago 2025 – 13 Ago 2026
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle

9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
13	Holiday Inn Express Toluca
14	Holiday Inn Ciudad Juárez
15	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
16	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
17	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
18	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
19	Courtyard by Marriott Guadalajara Andares
20	Wyndham Garden Playa del Carmen
21	Wyndham Garden Valle Real
22	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
23	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
24	Marriott Puebla
25	Courtyard by Marriott Saltillo
26	Courtyard by Marriott Chihuahua
27	AC Hotel by Marriott Guadalajara
28	The Westin Monterrey Valle
29	JW Marriott Monterrey Valle
30	Staybridge Suites Guadalajara Expo
31	Hotel Ex-Hacienda San Xavier
32	Casa Grande Chihuahua
33	Casa Grande Delicias

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	Aseguradora	No. Póliza	Vigencia
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	GMX	02-091-07000341-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	GMX	02-091-07000346-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026

Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	GMX	02-091-07000342-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	GMX	02-091-07000343-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX	02-091-07000009-00000-11	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX	02-91-07000005-00000-11	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Holiday Inn México Coyoacán	GMX	02-091-07000147-00000-06	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Holiday Inn Tampico Altamira	GMX	02-091-07000365-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	GMX	02-091-07000356-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	GMX	02-091-07000347-00000-01	1° Abr 2025- 1° Abr 2026
Holiday Inn Express Toluca	GMX	02-091-07000091-00000-06	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Wyndham Garden Playa del Carmen	GMX	02-091-07000358-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	GMX	02-091-07000348-00000-01	1° Abr 2025 - 1° Abr 2026
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX	02-091-07000137-00000-06	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX	02-091-07000174-00005-06	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	GMX	02-091-07000349-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX	02-091-07000011-0000-10	29 May 2025 – 1° Abr 2026
Courtyard by Marriott Guadalajara Andares	GMX	02-091-070000364-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	GMX	02-091-07000344-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	GMX	02-091-07000360-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026

Marriott Puebla	GMX	02-091-07000362-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Courtyard by Marriott Saltillo	GMX	02-091-07000351-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Courtyard by Marriott Chihuahua	GMX	02-091-07000353-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Ex -Hacienda San Xavier	GMX	02-091-07000350-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Casa Grande Delicias	GMX	02-091-07000363-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Casa Grande Chihuahua	GMX	02-091-07000343-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Holiday Inn Ciudad Juárez	GMX	02-091-07000352-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
AC Hotel by Marriott Guadalajara	GMX	02-091-070000364-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
Wyndham Garden Valle Real	GMX	02-091-07000357-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
The Westin Monterrey Valle	GMX	02-091-07000366-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026
JW Monterrey Valle	GMX	02-091-07000361-00000-01	1° Abr 2025 – 1° Abr 2026

Fuente: Fibra Inn

e) Administradores

El único Administrador del Fideicomiso es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn, entidad constituida el 14 de febrero de 2013. A partir del 1 de enero de 2017, la Fibra tiene un esquema de administración interna, en virtud del Contrato de Administración.

Para el detalle de la información respecto al Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

(Cifras en Ps. millones)

	2025	2024	2023
Administradora de Activos Fibra Inn	Ps. 160.7	Ps. 94.5	Ps. 177.9
Aimbridge Latam	Ps. 103.9	Ps. 121.1	Ps. 106.6
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	Ps. 177.4	Ps. 175.9	Ps. 161.0

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos de terceros, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

g) Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés

- a. Las operaciones con Personas Relacionadas fueron como sigue:

	2025	2024
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos por intereses ⁽¹⁾	Ps. 6.6	Ps. 9.5

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

- b. Los saldos por cobrar con Personas Relacionadas son:

	2025	2024
Largo plazo:		
Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ -	\$40,000

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

- c. Los saldos por pagar con Personas Relacionadas son:

	2025	2024
Corto plazo:		
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) ⁽¹⁾	\$ 45,488	\$ 88,858

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo corresponde a una cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso FID/3097 y Fideicomiso FID/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.

- d. Operaciones con la administración y familiares cercanos:

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

- e. Operaciones con la administración y familiares cercanos:

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

h) Auditores Externos

El único Auditor Externo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 es Deloitte y es quien dictamina de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Asimismo, se contratan los servicios de diferentes asesores en materia fiscal dependiendo del tema específico aplicable al Fideicomiso.

Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales (miles de pesos)		Al 31 de diciembre de los años		
		2025	2024	2023
Honorarios de Auditoría	Ps.	4,752.5	Ps. 4,354.8	Ps. 3,672
Honorarios relacionados a la auditoría		823	703.9	140
Honorarios de asesoría contable y fiscal		251	790	412
Total de honorarios	Ps.	5,826.5	Ps. 5,848.7	Ps. 4,224

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

El Fideicomiso DB/1616 o los CBFIs de Fibra Inn no actúan como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Sin embargo, el Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura. Este es el caso de los créditos bancarios contratados por los Fideicomisos terceros de FID/3097 y FID/3096, donde Fibra Inn tiene participación y en los cuales se tienen contratados *swap* de tasas de interés.

j) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Estructura del Fideicomiso

Figuras y funciones principales que integran el gobierno corporativo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025:

FIDEICOMISO DE FUNDADORES	FIDUCIARIO	COMITÉ TÉCNICO ⁽⁹⁾	COMITÉ DE AUDITORÍA, PRÁCTICAS Y ASG ⁽²⁾	COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES ⁽¹⁰⁾
- Nombrar al presidente del Comité Técnico. - Derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes - Designa al presidente del Comité Técnico de entre los 2 (dos) miembros a que tiene derecho a designar.	- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso - Distribuir y administrar los recursos de las Cuentas. - Efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos. - Realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior. - Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. ADMINISTRADOR - Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. - Asesoría y recomendación de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y proyectos a desarrollar. - Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario. ASAMBLEA DE TENEDORES - Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso⁽⁶⁾ - Acordar la revocación o nombramiento del Representante Común⁽¹¹⁾ - Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario⁽¹¹⁾ - Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso⁽⁷⁾ - Aprobar las inversiones o adquisiciones en que	- Órgano de administración del negocio - Aprobar la Emisión de CBFIs - Designar al Asesor Contable y Fiscal - Aprobar las operaciones con valor hasta 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁹⁾ - Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a \$3,000,000.00 de dólares - Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas⁽⁸⁾ - Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros⁽⁹⁾ - En ciertos casos el nombramiento del Administrador (previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG) - Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración - Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. - Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. - Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. - Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, para consideración en Asamblea de Tenedores. - Establecer las políticas de distribución. - Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal⁽⁸⁾ - Aprobar políticas de	- Evaluar al auditor externo, sus informes y reunirse al menos una vez al año - Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso y recomendar su aprobación - Informar al Comité Técnico sobre el sistema de control interno y auditoría interna - Solicitar opiniones del Administrador o expertos independientes - Requerir reportes del Administrador, Fiduciario y otras partes sobre información financiera - Investigar incumplimientos en políticas, controles y registros contables - Recibir observaciones de tenedores, acreedores y terceros - Mantener reuniones periódicas con directivos del Administrador, Representante Común y Fiduciario - Informar irregularidades relevantes al Comité Técnico y proponer acciones correctivas - Convocar Asambleas de Tenedores e incluir temas en el orden del día - Vigilar cumplimiento de acuerdos por parte del Administrador, Fiduciario y Representante Común - Supervisar mecanismos y controles internos de cumplimiento legal y contractual - Emitir opinión sobre transacciones con Personas Relacionadas o Tenedores Relevantes - Emitir opinión sobre valor de operaciones realizadas por el Comité Técnico - Emitir opinión sobre estudios de mercado en adquisiciones propuestas - Recomendar solicitudes de	- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico - Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes - Monitorear y revisar cuestiones de independencia de los Miembros Independientes - Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico - Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG - Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador - Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador - Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador - Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador - Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador - Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador COMITÉ DE FINANCIERO Y DE INVERSIONES - Contratar y modificar líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico - Otorgar garantías para créditos - Definir términos y

	representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁹⁾⁽⁶⁾ • Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores⁽⁶⁾ • Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs⁽⁶⁾ • Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁶⁾ • Autorizar la remoción o sustitución del Administrador.⁽¹³⁾ • Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador⁽⁶⁾ • Autorizar cualquier modificación al Fideicomiso o la extinción de éste. ⁽¹²⁾ • Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones⁽⁶⁾ • Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos⁽⁶⁾ • Aprobar el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV. ⁽¹²⁾	adquisición, colocación o cancelación de CBFIs • Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes • Instruir la celebración de Convenios de Adhesión • Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. • Establecer el Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. • Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y de Inversiones y el Comité de Vigilancia de Créditos.⁽¹⁵⁾ • Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador • Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso • Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores • Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico.	información al Administrador, Fiduciario, Representante Común o Arrendatario • Asesorar al Comité Técnico en sus facultades • Aprobar la estrategia de sostenibilidad y evaluar proyectos y desempeño ASG • Supervisar la gestión de riesgos y oportunidades ASG del Fideicomiso • Apoyar la comunicación interna y externa en temas ASG, incluyendo informes al Comité Técnico y Asamblea • Fomentar la integración de criterios ASG en las áreas del Administrador y colaboración con operadores hoteleros • Presentar informes periódicos al Comité Técnico sobre sus actividades y la estrategia ASG • Cumplir con todas las demás funciones que le otorgue el Fideicomiso	condiciones de emisiones de deuda, con aprobación del Comité Técnico • Revisar el cálculo del WACC, previa revisión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG • Contratar al formador de mercado • Definir estrategia y operación del Fondo de Recompra • Supervisar tesorería y planeación financiera del Fideicomiso • Autorizar compras e inversiones en Bienes Inmuebles con valor hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso, instruyendo al Fiduciario vía el Administrador • Verificar que créditos o financiamientos se apeguen a la Legislación Aplicable • Recomendar al Comité Técnico las Desinversiones a efectuar • Ejercer cualquier otra facultad asignada en el Fideicomiso o por el Comité Técnico

**

La información descrita en la tabla ha sido desarrollada considerando la reforma y re-expresión del Fideicomiso que tuvo lugar el 22 de octubre de 2018, la cual fue autorizada por Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018.

- (1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 8 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.
- (2) El Comité de Auditoría, Prácticas y ASG está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.
- (4) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.
- (5) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados la mayoría de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación
- (7) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (8) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.

- (9) El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.
- (10) Requiere que la Asamblea de Tenedores esté debidamente representada con por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los CBFIs en circulación. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.
- (11) Requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación.
- (12) Requiere del voto favorable de al menos el 66% de los CBFIs en circulación.
- (13) Facultades delegadas por el Comité Técnico en sesión de fecha 25 de febrero de 2025.
- (14) Las facultades del Comité de Vigilancia de Créditos fueron asumidas por el Comité Financiero -y de Inversiones- conforme al acuerdo del Comité Técnico en sesión de fecha 25 de febrero de 2025.

Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2025, Comité Técnico se encontraba integrado por 8 (ocho) miembros, de los cuales 5 (cinco) son Miembros Independientes. Sin embargo, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, siempre y cuando exista mayoría de miembros independientes quienes durarán en sus funciones al menos un año.

El Comité Técnico estuvo integrado por los siguientes miembros al 31 de diciembre de 2025:

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo	Tiempo en el cargo (años)	Empresa donde colabora como parte del Consejo de Administración
Diego Andrés Cisneros	No	Carlos Alberto Rohm	Masculino	2	
Santiago Riveroll Mendoza	No	Pablo Zaldivar Orue	Masculino	2	Miembro independiente del Comité Técnico del CERPI Atlas Capital Global (“Capglo”) de Afore Banamex. Miembro independiente del comité de listado de la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). Miembro propietario del comité operativo del Grupo Aeroportuario del Pacífico. Consejero (suplente) y secretario (suplente) propietario del Consejo de Administración de Corporativo Laudex SAPI de CV SOFOM.

					Consejero propietario en Fibra Storage. Consejero propietario en Residencial Atlas S de RL de CV (Atlas Desarrollos). Consejero propietario en Salauno Salud SAPI de CV. Consejero propietario en Guadalajara World Trade Center, S.A. de C.V. (GWTC). Miembro (suplente) del Comité Técnico del Fideicomiso propietario del Hotel Secrets Puerto los Cabos.
Jaime Cohen Bistre	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	0	
José María Garza de Silva	Sí	N/A	Masculino	2	Grupo GP, incluyendo algunas filiales y empresas en las que Grupo GP tiene participación accionaria, en calidad de Miembro No Independiente
Lorena Margarita Cárdenas Costas	Sí	N/A	Femenino	3	Grupo Industrial Saltillo HSBC México Aseguradora, Operadora y Casa de Bolsa Protexa Desarrollos
Santiago Pinson Correa	Sí	N/A	Masculino	9*	Investment Management Action Council - Center for Excellence in Investment Management. Kenan-Flagler Business School University of North Carolina at Chapel Hill
Abelardo Hernández Juliá	Sí	N/A	Masculino	2	TERRAFINA, en calidad de Miembro Independiente Promotora de Hoteles Norte 19, en calidad de Miembro Independiente

Federico Castillo Arce	Sí	N/A	Masculino	1	

**De los 9 años y 10 meses que Santiago Pinson Correa se ha desempeñado como Miembro del Comité Técnico de Fibra Inn, se ha desempeñado 3 años y 2 meses como Miembro Patrimonial y 6 años y 8 meses como Miembro Independiente.*

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. La persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Fundadores, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Fundadores. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de

CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico debe reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en su caso, deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que estas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista por el Fiduciario o el Representante Común a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas últimas determinen.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común, convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. El Comité Técnico tendrá ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iii) Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características podrían considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso; dentro de estas operaciones se incluye la facultad de contratar cualquier tipo de deuda, financiamiento o pasivo con cualquier institución financiera, nacional o del extranjero y/o mediante la emisión de cualquier clase de valores representativos de deuda para su colocación pública o privada, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías.
- (iv) Delegar al Administrador la facultad de autorizar e instruir al Fiduciario las operaciones con valor inferior a EEUUA\$3,000,000.00 (tres millones de Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) exclusivamente con relación a inversiones sobre Activos existentes, su mejora y conservación; lo anterior, en el entendido que la resolución por la que el Comité Técnico autorice la delegación de esta facultad, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (v) Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar

con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las Personas Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

- (vi) Autorizar a las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros, asimismo, cuando el Gestor Hotelero autorizado conforme lo previsto en este Fideicomiso, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, autorizar y designar a un Gestor Hotelero sustituto. Asimismo, retirar la autorización para que sociedades puedan ser designadas como Gestores Hoteleros, cuando se presenten incumplimientos graves o reiterados a los mismos por parte de ellas conforme a los Contratos de Gestión Hotelera respectivos y se cuente con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (vii) Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.
- (viii) Acordar cualquier modificación y/o adición del Contrato de Administración, salvo en el caso del supuesto previsto en el inciso (g) de la sección 8.4 de la Cláusula Octava de este Fideicomiso.
- (ix) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- (xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente: El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos (“Desinversión”) que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Comité Financiero y de Inversiones; (iii) su

mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Comité Financiero y de Inversiones.

Lo anterior en el entendido que:

- A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características podrían considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Auditoría, Prácticas y ASG deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.
- B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- C. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité Financiero y de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y se procederá conforme lo instruya el Comité Técnico.
- D. Derogado.
- E. Derogado.
- F. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características podrían considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

- (xiv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea distinta al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- (xv) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 (cincuenta seis) de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocación o cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador, y en su caso designar a la Persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.
- (xvi) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que éste tenga. No obstante lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario la relación de Eventos Relevantes cuando a su juicio no sea conveniente esperar a que el Comité Técnico tome el acuerdo respectivo.
- (xvii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Activos Aportados.
- (xviii) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.
- (xix) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (xx) Establecer el Comité de Auditoría, Prácticas y ASG a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.
El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes.
- (xxi) Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y de Inversiones y el Comité de Vigilancia de Créditos.
- (xxii) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- (xxiii) Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- (xxiv) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en cualquier materia con base

en los estudios técnicos y recomendaciones que reciba de sus comités.

- (xxv) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.
- (xxvi) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable. Al efecto, podrá designar los Bienes Inmuebles que serán destinados a los fines señalados y los operadores de los mismos, en su caso, autorizar la celebración de contratos de operación y/o gestión respectivos y otros necesarios al efecto, debiendo contar en todo caso con la recomendación del Administrador. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, según corresponda.

Adicionales

Las facultades que a continuación se enlistan tienen origen en diversas cláusulas del contrato de Fideicomiso, con sus respectivas referencias al pie del documento.

- (xxvii) Instruir al Fiduciario la designación de aquellas casas de bolsa o intermediaries financieros que funjan como “Intermediarios Colocadores”.
- (xxviii) Determinar cualquier cantidad adicional que deba ser entregada a los Tenedores en términos del presente Fideicomiso (“Distribución de Efectivo”).
- (xxix) Determinar la institución financiera, previa instrucción dirigida al Fiduciario, con la que se aperturará las Cuentas que el Fiduciario administrará, operará y mantendrá, con el propósito de cumplir los Fines del Fideicomiso. Esta facultad la podrá ejercer de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador.
- (xxx) Instruir al Fiduciario la celebración de los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación. Esta facultad la podrá ejercer de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador.
- (xxxi) Instruir al Fiduciario la contratación y remoción de consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente

Fideicomiso.

- (xxxii) Instruir y requerir al Fiduciario el otorgamiento de poderes generales y especiales para el desarrollo de los fines del Fideicomiso, en el entendido que: (i) no se otorgarán para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados).
- (xxxiii) Instruir al Fiduciario todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como “passive foreign investment company” (“PFIC”) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América), así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América.
- (xxxiv) Salvo la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores anual, el Comité Técnico y/o el Administrador instruirán al Fiduciario de convocar a la Asamblea de Tenedores.
- (xxxv) En caso de que al momento de asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el límite máximo de los pasivos que pretenden asumir en relación con el activo del Fideicomiso sobrepase el límite permitido del 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, no se podrán asumir pasivos adicionales, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico deberá documentar las evidencias de tal situación previo a su presentación en la Asamblea. A su vez, se requiere aprobación por la mayoría de los Miembros Independientes del plan correctivo que el Administrador presente a la Asamblea de Tenedores.
- (xxxvi) En caso de incumplir con el índice de cobertura de servicio de la deuda establecido al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento, para lo cual el Comité Técnico deberá documentar las evidencias de tal situación. A su vez, se requerirá aprobación por la mayoría de los Miembros Independiente del plan correctivo que el Administrador presente a la Asamblea de Tenedores.
- (xxxvii) Previa consulta por parte del Fiduciario, decidir la necesidad de convocar a Asamblea de Tenedores respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso.
- (xxxviii) Instruir a Fiduciario, con aprobación de mayoría de miembros del Comité Técnico, respecto a operaciones de adquisiciones que tengan un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información

financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características podrían considerarse como una sola. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista, a través del EMISNET que mantiene la BMV y del STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, previa notificación por escrito recibida por parte del Comité Técnico.

- (xxxix) En caso de operaciones con Personas Relacionadas o co-inversiones; instruir al Fiduciario su inversión, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, y con aprobación por la mayoría de los miembros del Comité Técnico así como mayoría de Miembros Independientes. Al acordar las co-inversiones, el Comité Técnico deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.
- (xl) Instruir al Fiduciario para que éste establezca y mantenga durante la vigencia del presente Fideicomiso, por lo menos, cada una de las cuentas y fondos mencionados en la cláusula Décima Segunda.
- (xli) En caso de un Procedimiento de Liquidación, el Comité Técnico, así como el Representante Común, tendrán la facultad de solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrán instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con los intereses del Fideicomiso, sus subsidiarias y personas relacionadas. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor, de los auditores externos o de cualquier otra persona que esta controle con el fin de estar preparados para actuar conforme a los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Inn o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida y los asuntos que tengan conocimiento en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor

o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría, Prácticas y ASG y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros que podría afectar los Estados Financieros Consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para el beneficio del Fideicomiso y podrán ser entabladas por el Fideicomiso o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Comité de Auditoría, Prácticas y ASG

Miembro

Lorena Margarita Cárdenas Costas*

Santiago Pinson Correa*

Abelardo Hernández Juliá *

* Miembros Independientes

El Comité de Auditoría, Prácticas y ASG se integra por 3 (tres) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico, quien también nombra a su presidente. Adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

Este Comité es responsable de los temas relacionados con auditoría, prácticas societarias, sustentabilidad, responsabilidad ambiental y gobierno corporativo del Fideicomiso. Informará oportunamente al Comité Técnico sobre el ejercicio de sus funciones, así como sobre cualquier desviación o incumplimiento relevante.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de febrero de 2025, delegó al Comité Auditoría, Prácticas y ASG las siguientes facultades:

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal

efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

- (ii) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (iv) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (v) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fideicomiso, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- (x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (xi) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.
- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común, del Arrendatario y

del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

- (xiii) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.
- (xiv) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (xv) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Administrador como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de los mismos, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (xvi) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (xvii) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.
- (xviii) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (xix) Supervisar la estrategia ASG del Fideicomiso, mediante las siguientes actividades: aprobar la estrategia de sostenibilidad alineada a la estrategia del Fideicomiso aprobada por el Comité Técnico; promover oportunidades estratégicas de la sostenibilidad; analizar y aprobar proyectos y medidas ASG; y, monitorear el desempeño ASG contra objetivos mediante KPIs.
- (xx) Supervisar la gestión de riesgos y oportunidades ASG del Fideicomiso, mediante las siguientes actividades: supervisar la gestión de riesgos y oportunidades de ASG; asegurar que exista un programa para identificar, evaluar, gestionar, monitorear y reportar riesgos y oportunidades relacionados a los temas materiales del Fideicomiso; e informar al Comité Técnico sobre los riesgos y oportunidades ASG relacionados a los temas materiales que puedan tener un impacto positivo o negativo en el Fideicomiso.
- (xxi) Apoyar en la comunicación con grupos de interés, mediante las siguientes actividades: aprobar el reporte ASG; asegurarse de que existan procesos, controles, responsables y sistemas adecuados para la divulgación anual; comunicar la estrategia ASG con grupos de interés del Fideicomiso; informar al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores sobre progresos y retos en materia ASG mediante los informes periódicos al Comité Técnico y el informe anual en materia de ASG a la Asamblea de Tenedores, respectivamente; y, en general, apoyar la comunicación interna y externa del Fideicomiso en materia ASG.

- (xxii) Fomentar la colaboración, mediante las siguientes actividades: asegurarse de la integración de criterios ASG en las áreas que dirige el Administrador del Fideicomiso; proponer medidas para facilitar la colaboración con gestores hoteleros y cadenas hoteleras en materia ASG; proponer medidas para facilitar la colaboración con las diferentes funciones internas involucradas.
- (xxiii) Presentar al Comité Técnico informes de las actividades que realiza este comité, incluyendo, sin limitar, sobre la dirección y el estatus de la estrategia en materia de ASG.
- (xxiv) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.

Adicionales

Las facultades que a continuación se enlistan tienen origen en diversas cláusulas del contrato de Fideicomiso y Políticas, con sus respectivas referencias al pie del documento.

- (xxv) En caso de remoción del cargo al Administrador inicial, la elaboración del proyecto de convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso.
- (xxvi) Opinar al Comité Técnico respecto de la celebración del respectivo Contrato de Administración cuando el Administrador sea sustituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo y se requiera designar a un administrador sustituto.
- (xxvii) Opinar al Comité Técnico respecto de las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.
- (xxviii) Opinar al Comité Técnico respecto de los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.
- (xxix) Opinar al Comité Técnico respecto a la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- (xxx) Opinar respecto a los términos y condiciones, supuestos de terminación, procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias relativos a las co-inversiones acordadas por el Comité Técnico.
- (xxxi) Opinar al Comité Técnico respecto al monto que constituya la Distribución de Efectivo.
- (xxxii) Ante un Procedimiento de Liquidación, opinar al Comité Técnico respecto a la remoción del Liquidador y el Asesor Liquidador.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro

Santiago Pinson Correa*

Federico Castillo Arce*

José María Garza de Silva*

Diego Andrés Cisneros

Santiago Riveroll Mendoza

* Miembros Independientes

El Comité de Nominaciones y Compensaciones está integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los Miembros Independientes.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de febrero de 2025, delegó al Comité Nominaciones y Compensaciones las siguientes facultades:

- (i) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (ii) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (iii) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés.
- (iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico.
- (v) Previa la opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico.
- (vi) Recomendar al Comité Técnico acerca de la designación y destitución del Director General del Administrador.
- (vii) Aprobar acerca de la designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador, previa recomendación del Director General del Administrador.
- (viii) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Director General del Administrador.
- (ix) Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador.
- (x) Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero

y segundo nivel del Administrador que fuesen susceptibles de contar con dichos esquemas de incentivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.

- (xi) Proponer al Comité Técnico para resolución de la Asamblea de Tenedores cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
- (xii) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

Comité de Financiero y de Inversiones

Miembro

José María Garza de Silva *

Abelardo Hernández Juliá *

Federico Castillo Arce*

Santiago Riveroll Mendoza

Diego Andrés Cisneros

* Miembros Independientes

El Comité Financiero y de Inversiones se integra por 5 (cinco) miembros, con mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico. Tres de sus integrantes son designados por el Comité Técnico y dos por el Fideicomiso de Fundadores, incluyendo al presidente del comité. Todos sus miembros deben formar parte del Comité Técnico del Fideicomiso. Durarán en su cargo 1 (un) año o hasta que sus sustitutos tomen posesión, y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Este comité es responsable de analizar y, en su caso, decidir sobre todos los asuntos relacionados con inversiones, créditos bancarios, deuda financiera y demás temas de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Deberá informar oportunamente del ejercicio de sus funciones al Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de febrero de 2025, delegó al Comité Financiero y de Inversiones las siguientes facultades:

- (i) Llevar a cabo la contratación y modificación de línea de créditos con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.
- (ii) Otorgar garantías para créditos.
- (iii) Definir los términos y condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.
- (iv) Revisar el cálculo del WACC (costo ponderado promedio de capital), previa revisión

del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG.

- (v) Llevar a cabo la contratación del formador de mercado.
- (vi) Determinar la estrategia y términos de operación del Fondo de Recompra.
- (vii) Supervisar y analizar todos los temas relacionados con la tesorería y la planeación financiera del Fideicomiso.
- (viii) Autorizar la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones en los mismos con valor de hasta 4.99% (cuatro punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones de compra e inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características podrían considerarse como una sola. Lo anterior en el entendido que será el Administrador quien instruya al Fiduciario la ejecución de estas operaciones, con base en la autorización del Comité Financiero y de Inversiones.
- (ix) Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable.
- (x) Analizar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico todas las Desinversiones que se pretendan efectuar.
- (xi) Cualquier otra facultad prevista en el presente Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico.

Principales Tenedores

Emisión de FINN13 (Al 31 de diciembre de 2025)	CBFIs emitidos y suscritos	Porcentaje %	CBFIs Emitidos y no suscritos	Total de CBFIs
Fondo de Recompra	10,332,852	1.4%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	725,427,916	98.6%		
Total en Circulación	735,760,773	100.00%		
Total con Derecho a Distribución	725,427,921			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	0		855,763,126	
Total CBFIs	735,760,773		855,763,126	1,591,523,899

Durante el año 2025, se realizó la cancelación de 13,240,053 CBFIs con la CNBV. Al cierre del ejercicio 2025, la compañía tenía un saldo de 10,332,852 CBFIs en el Fondo de Recompra, 735,760,773 CBFIs en circulación de un total de 1,591,523,899 títulos emitidos de FINN13.

k) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FINN13." Durante el 2020, sus ADRs cotizaron en el mercado “over the counter” (OTC) en Estados Unidos de América hasta su cancelación el 28 de enero de 2021.

A continuación, se muestra el precio del CBFi (FINN13) desde su Oferta Pública Inicial en la siguiente gráfica:



Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de los CBFIs al final del periodo anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Apertura Ps.	Precio Máximo Ps.	Precio Mínimo Ps.	Precio Cierre Ps.	Volumen Operado Promedio
2020	4.25	4.30	4.00	5.57	425,306
2021	3.11	4.98	2.97	3.79	117,814

2022	3.10	6.43	3.01	5.88	76,910
2023	5.76	6.45	4.85	5.10	256,045
2024	5.10	5.88	4.69	5.50	392,089
2025	5.39	5.78	4.60	5.70	116,877

Periodo	Precio Apertura Ps.	Precio Máximo Ps.	Precio Mínimo Ps.	Precio Cierre Ps.	Volumen Operado Promedio
1T2021	4.10	4.41	3.96	4.04	66,152
2T2021	4.06	4.98	2.97	4.21	269,039
3T2021	4.20	4.31	3.75	3.79	20,379
4T2021	3.80	3.81	2.98	3.11	118,880
1T2022	3.10	3.68	3.01	3.66	67,226
2T2022	3.66	3.80	3.24	3.63	60,534
3T2022	3.64	3.80	3.16	3.46	27,894
4T2022	3.51	6.43	3.31	5.88	151,985
1T2023	5.76	6.45	5.37	5.87	717,010
2T2023	5.90	5.94	5.31	5.67	54,449
3T2023	5.65	5.76	5.30	5.37	80,213
4T2023	5.26	5.57	4.85	5.10	173,945
1T2024	5.10	5.85	4.69	5.72	427,249
2T2024	5.72	5.88	4.77	4.99	91,354
3T2024	4.99	5.10	4.70	4.98	125,189
4T2024	4.98	5.50	4.70	5.50	924,565
1T2025	4.92	5.25	4.80	5.03	397,381
2T2025	4.80	5.47	4.70	4.86	154,969
3T2025	4.79	5.00	4.66	4.69	94,263
4T2025	4.79	5.70	4.69	5.68	444,439

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	Volumen Operado
Noviembre de 2023	5.50	5.52	4.90	5.27	190,497
Diciembre de 2023	5.27	5.35	4.95	5.10	188,754
Enero de 2024	5.10	5.38	4.69	5.30	1,079,490
Febrero de 2024	5.29	5.84	5.25	5.80	162,715
Marzo de 2024	5.80	5.85	5.50	5.72	55,101
Abril de 2024	5.72	5.88	5.59	5.60	21,680
Mayo de 2024	5.65	5.79	5.40	5.62	17,591
Junio de 2024	5.63	5.63	4.77	4.99	151,985
Julio de 2024	4.99	5.09	4.80	4.99	111,768
Agosto de 2024	4.85	5.10	4.70	4.99	248,436
Septiembre de 2024	4.96	4.99	4.81	4.98	15,813
Octubre de 2024	4.98	5.00	4.70	4.83	468,906

Noviembre 2024	4.83	5.40	4.63	5.38	431,459
Diciembre 2024	5.38	5.50	5.03	5.50	1,873,330
Enero 2025	5.05	5.50	4.85	5.18	722,851
Febrero 2025	4.90	5.24	4.85	5.05	242,983
Marzo 2025	4.80	5.00	4.71	4.86	226,309
Abril 2025	4.74	4.91	4.70	4.81	52,789
Mayo 2025	5.03	5.05	4.70	5.03	253,090
Junio 2025	4.80	5.47	4.80	4.86	159,027
Julio 2025	4.88	5.00	4.76	4.91	74,294
Agosto 2025	4.76	4.95	4.76	4.85	101,026
Septiembre 2025	4.69	4.76	4.66	4.72	112,668
Octubre 2025	4.76	4.80	4.69	4.73	564,525
Noviembre 2025	4.70	4.88	4.70	4.79	624,125
Diciembre 2025	5.68	5.68	4.90	5.17	752,950

Fibra Inn contó con los servicios de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México como formador de mercado desde el 19 de agosto de 2014, con renovaciones sucesivas hasta la terminación del contrato el 19 de febrero de 2018. Desde entonces, la Compañía no ha contado con un formador de mercado. Durante su vigencia, la operación de dicho mecanismo tuvo un impacto neutro, ya que funcionaba de manera algorítmica y automatizada. Por ello, se optó por cancelarlo y operar un fondo de recompra con el objetivo de promover la liquidez del CBFÍ a precios de mercado.

I) Formador de Mercado

Durante 2025, Fibra Inn tuvo contrato de Formador de Mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Sin embargo, el 17 de Abril de 2026 se anunció la terminación de su contrato con fecha de terminación de operación el 30 de Abril de 2026.

3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES

El Administrador del patrimonio del fideicomiso está a cargo de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de la Fibra.

a) Historia y Desarrollo del Administrador u Operador de los Activos

El Administrador fue constituido en Monterrey Nuevo León el 14 de febrero de 2013, con una duración igual a la del Fideicomiso¹⁵. Su director general es Jaime Cohen Bistre. El Administrador es responsable de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso.

Las oficinas del Administrador están localizadas en Avenida Fundadores 1000, Piso 7, Colonia Valle del Mirador, Monterrey, Nuevo León, 64750, México.

Hasta donde razonablemente se tiene, a la fecha del presente documento, no existen procesos judiciales o procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo sobre el Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

i) Actividad Principal

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso.

Para el detalle de la información respecto al Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

ii. Recursos Humanos

El Administrador cuenta, a la fecha del presente Reporte Anual, con un equipo de 74 personas (equipos de Dirección, de Administración y Finanzas, Jurídico, de Desarrollo y de Operación).

Al 31 de diciembre de 2025, el equipo directivo del Administrador está integrado por las siguientes personas:

- Jaime Cohen Bistre: Director General
- Miguel Aliaga Gargollo: Director de Administración y Finanzas
- Pilar Tapia Caamaño: Directora de Operaciones
- Alejandro Javier Leal-Isla Garza: Director de Finanzas
- Sergio Isaac Martínez Richo: Director de Relación con Inversionistas y ASG
- Lizeth Mariel Pedraza Nava: Directora Jurídica
- Miguel Rodríguez Valdez: Director de Recursos Humanos
- Iván Alberto San Miguel García: Director de Contraloría
- Hiram Cabrera Pineda: Director de Tecnologías de Información
- Mayela Gracia Treviño: Directora de Diseño
- Héctor Luis Hernández Orozco: Director de Proyectos

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2025:

	Nombre	Cargo	Género ⁽¹⁾	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1.	Jaime Cohen Bistre	Director General	Masculino	38	0	18	Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. Servicios Hoteleros FINN, S.C. Tregnor, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	54	1	26	Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. Servicios Hoteleros FINN, S.C. Tregnor, S.A.P.I. de C.V.

Jaime Cohen Bistre - Es Director General de Fibra Inn y forma parte de su Comité Técnico, cuenta con más de 17 años de experiencia en los sectores inmobiliario y de hospitalidad. Previamente fue VP de Hospitalidad y Asset Management en Parks Hospitality Holdings, donde supervisó un portafolio de más de 12,000 llaves hoteleras, liderando áreas estratégicas como finanzas, desarrollo, gestión de activos y ejecución de proyectos de CAPEX. Es Licenciado y Maestro en Finanzas por el Tecnológico de Monterrey y actualmente cursa el Programa de Perfeccionamiento Directivo AD-2 del IPADE Business School. Su perfil combina una sólida formación financiera con una visión estratégica enfocada en gestión de riesgos, eficiencia operativa y generación de valor sostenible, respaldada por su especialización en criterios ASG (ambientales, sociales y de gobernanza).

Miguel Aliaga Gargollo - Es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 26 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

iii. Estructura Corporativa

El Administrador es una sociedad civil que no pertenece a ningún grupo empresarial. El Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos de dicha sociedad civil, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.

El Administrador contempla las siguientes áreas al 31 de diciembre de 2025:

- Dirección General
 - Administración y Finanzas
 - *Asset Management*
 - Relación con Inversionistas
 - Ambiental, Social y Gobernanza

- o Jurídico
- o Recursos Humanos
- o Contraloría
- o Tecnologías de Información
- o Diseño
- o Proyectos
- o Auditoría Interna

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Con base en la información disponible a la fecha del presente reporte, el Administrador de no se encuentra involucrado en juicios, procedimientos administrativos o arbitrales que, de manera individual o en conjunto, se estime que puedan llegar a tener un impacto significativo en su situación financiera, resultados de operación o continuidad del negocio.

b) Administradores y Tenedores de los Certificados

El Administrador cuenta con consejo directivo como el órgano a cargo de la administración de la dicha sociedad civil. El consejo directivo es designado por la asamblea general de socios y se encuentra compuesto de la siguiente manera:

1. Presidente – Jaime Cohen Bistre
2. Tesorero – Miguel Aliaga Gargollo
3. Secretria (No Integrante) - Lizeth Mariel Pedraza Nava

El consejo directivo del Administrador tiene el más amplio poder general para representar a dicha sociedad, con las siguientes facultades, sin requerir la autorización previa de sus socios:

- o Poder general para actos de dominio;
- o Poder general para pleitos y cobranzas;
- o Poder general para pleitos y cobranzas en materia laboral;
- o Poder general para actos de administración;
- o Poder general cambiario y para suscribir títulos de crédito;
- o Poder especial para abrir y cerrar cuentas bancarias;
- o Poder especial para gestionar y contratar financiamientos;
- o Poder general para sustituir, conferir y revocar poderes.

El Administrador no cuenta con órganos intermedios o auxiliares de administración.

Jaime Cohen Bistre, Presidente del Consejo Directivo de AAF, colabora en las siguientes empresas:

- En Administradora de Activos Fibra Inn, S.C (AAF), como Director General.

- En Fibra Inn, como Miembro del Comité Técnico.
- En Servicios Hoteleros FINN, S.C., como Presidente del Consejo Directivo.
- En Tregnor, S.A.P.I. de C.V., como accionista y Presidente del Consejo de Administración.

Miguel Aliaga Gargollo, Tesorero del Consejo Directivo de AAF, colabora en las siguientes empresas:

- En Administradora de Activos Fibra Inn, S.C (AAF), como Director de Administración y Finanzas.
- En Fibra Inn, como Miembro Suplente del Comité Técnico.
- En Servicios Hoteleros FINN, S.C., como Tesorero del Consejo Directivo.
- En Tregnor, S.A.P.I. de C.V., como accionista y Tesorero del Consejo de Administración.

Lizeth Mariel Pedraza Nava, Secretaria no integrante del Consejo Directivo de AAF, colabora en las siguientes empresas:

- En Administradora de Activos Fibra Inn, S.C (AAF), como Directora Jurídica.
- En Fibra Inn, como Secretaria (no integrante) del Comité Técnico.
- En Servicios Hoteleros FINN, S.C., como Secretaria (no integrante) del Consejo Directivo.
- En Tregnor, S.A.P.I. de C.V., como Secretaria (no integrante) del Consejo de Administración.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del consejo directivo o directivos relevantes del administrador del patrimonio del Fideicomiso.

Por otra parte, Fibra Inn es la entidad que puede imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales del administrador, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Consejo Directivo, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato. Asimismo, no existe ningún compromiso, conocido por la Emisora, que podría significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a la emisora, más que el compromiso inherente a la responsabilidad y buen desempeño de sus funciones.

El consejo directivo del Administrador, compuesto por el Presidente, Tesorero y la Secretaria (no integrante), no recibe un honorario o remuneración por el desempeño de sus labores en tanto miembros de dicho órgano.

Principales Directivos y Administradores Relevantes del Administrador

A continuación, se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes del Administrador al 31 de diciembre de 2025:

	Nombre	Cargo en la Administradora	Género ⁽¹⁾	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1.	Jaime Cohen Bistre	Presidente	Masculino	38	0	15	Fibra Inn
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Tesorero	Masculino	55	0	25	Fibra Inn
3.	Lizeth Mariel Pedraza Nava	Secretaria	Femenino	37	3	15	Fibra Inn

**Exclusivamente en el puesto de Tesorero desde la última actualización el 30 de abril de 2025, ya que con anterioridad se había desempeñado como Presidente.*

Por su parte, al tratarse de una sociedad civil y subsidiaria del Fideicomiso, el Administrador no cuenta con tenedores de certificados, sino con socios que ostentan el capital social de dicha entidad: Fibra Inn con tenencia directa e indirecta del 100% de esta sociedad.

Para una descripción de las biografías de los directivos del Administrador, ver sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administradores* del Reporte Anual formato XBRL, del presente documento.

Para una descripción de la contraprestación del Administrador, ver sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Código de Conducta

Fibra Inn ha adoptado un código de conducta que se aplica a todos los ejecutivos y empleados, para asegurar que todos estén sujetos a las mismas normas de conducta en sus interacciones diarias. El código de conducta de Fibra Inn es una declaración formal de los estándares y las reglas laborales de conducta ética del Administrador y para el cumplimiento y responsabilidad de colaboradores de Fibra Inn, empresas relacionadas y su subsidiaria, sus clientes y proveedores, autoridades y cualquier tercero que mantenga una relación. Esta puede ser consultada en la página de internet: https://fibrainn.mx/assets/docs/codigo_de_etica_2021.pdf

Este proporciona los siguientes lineamientos principales:

- i. Manejo de la ética en Fibra Inn
- ii. Registros Financieros
- iii. Almacén de Registros
- iv. Información Confidencial
- v. Conflicto de Intereses
- vi. Negociación de Contratos

- vii. Protección de fondos, recursos y activos
- viii. Relaciones con clientes
- ix. Relaciones con colaboradores
- x. Relaciones con proveedores
- xi. Reciprocidad
- xii. Regalos o compensaciones económicas
- xiii. Hospitalidad
- xiv. Actividades Políticas
- xv. Seguridad, salud y medio ambiente
- xvi. Conocimiento y aplicación de las leyes y normas
- xvii. Preparación de la información financiera por la Alta Dirección
- xviii. Cumplimiento
- xix. Conducta profesional y hostigamiento ilegal
- xx. Violencia en el lugar de trabajo
- xxi. Procedimientos y políticas internos

El código de conducta está publicado en la página de internet de Fibra Inn y puede ser consultado dentro del apartado de Gobierno Corporativo. Existe una Línea de Alerta adicional en la que se pueden expresar las inquietudes de integridad por parte de todos los empleados del Administrador, además de cualquier colaborador relacionado con Fibra Inn.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIBRA

a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2025	2024	2023
(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones y cantidades por CBFi)			
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje.....	Ps. 2,354.0	Ps. 2,316.6	Ps. 2,146.4
Alimentos y bebidas	264.0	-	-
Otros ingresos hoteleros	55.4	-	-
Arrendamiento de inmuebles	10.9	72.6	79.1
Total de ingresos.....	2,684.3	2,389.2	2,225.5
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones.....	657.8	671.5	612.2
Alimentos y bebidas	195.3	-	-
Otros costos operativos	27.9	-	-
Administración.....	442.5	418.1	373.3
Deterioro de activos financieros	.4	(1.1)	6.4
Publicidad y Promoción	90.9	90.3	82.4
Energéticos.....	143.8	144.3	140.0
Mantenimiento preventivo	115.2	103.8	96.4
Regalías	177.2	175.9	161.3
Fábrica de hoteles.....	-	-	-
Total de costos y gastos por servicios hoteleros.....	1,851.1	1,602.8	1,472.1
(Pérdida) Utilidad bruta	833.3	786.4	753.5
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales.....	20.7	18.4	17.0
Seguros	12.1	12.3	10.6
Honorarios de asesor	-	-	-
Gastos corporativos de administración	165.8	124.3	208.6

Depreciación y amortización	387.6	354.0	431.8
Gastos preoperativos.....	-	-	-
Deterioro de propiedades, neto	24.4	364.4	19.2
Mantenimientos mayores no capitalizables	12.6	13.5	14.6
Pérdida contable por bajas de activos fijos	(68.0)	(0.9)	(1.1)
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	5.8	-	41.0
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	236.2	5.7	10.6
Otros (ingresos) costos, neto	(20.1)	(14.4)	(8.9)
Total de otros costos y gastos	776.9	877.2	743.3
Utilidad (Pérdida) de operación, neto	56.3	(90.8)	10.1
Gastos por intereses, neto	371.6	219.9	274.9
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	14.7	(55.2)	(29.1)
Total de gastos (ingresos) financieros	272.6	164.8	245.9
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(216.3)	(255.5)	(235.7)
Impuestos a la utilidad.....	31.7	5.7	5.8
Pérdida neta consolidada	(248.1)	Ps. (261.2)	Ps. (241.5)
Participación no controladora	45.3	(32.8)	(4.9)
Participación controladora	(293.4)	Ps. (228.4)	Ps. (236.6)
Pérdida básica por CBF ⁽¹⁾	Ps. (.4)	Ps. (0.31)	Ps. (0.37)
Pérdida diluida por CBF ⁽¹⁾	Ps. (.4)	Ps. (0.31)	Ps. (0.37)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación ⁽²⁾	727,842,820	739,574,277	639,183,137
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación ⁽²⁾	727,842,820	742,878,300	643,887,067
Partidas de pérdida integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	124.9	149.6	149.6
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(38.3)	8.9	(19.1)
Total de resultado integral	Ps. (167.0)	Ps. 713.3	Ps. (111.1)
Pérdida integral atribuible a:			
Participación no controladora del resultado integral	98.5	328.0	(67.0)
Participación controladora del resultado integral	Ps. (265.5)	Ps. 475.3	Ps. (44.1)
Distribución a tenedores de CBFIs ⁽³⁾	Ps. 264.1	Ps. 199.8	Ps. 85.0
Distribución por CBF ⁽²⁾⁽³⁾	Ps. 0.3600	Ps. 0.2700	Ps. 0.1399
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales ⁽⁴⁾			
Número de propiedades totales ⁽⁵⁾	33	35	35
Número de hoteles en operación	32	33	33
Número de hoteles cerrados	1	2	2
Número de cuartos totales ⁽⁵⁾	5,760	6,048	6,048
Número de cuartos en operación ⁽⁵⁾	5,546	5,654	5,654
Ocupación ⁽⁵⁾	59%	62%	63%
Tarifa promedio Diaria	1,965	1,833	1,675
Ingreso por habitación disponible (RevPar) ⁽⁶⁾	Ps.1,159	Ps. 1,129	Ps. 1,049

Información del Estado de Situación

Financiera:

Activo

Activo Circulante:

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	Ps. 1,472.6	Ps. 1,713.1	Ps. 1,922.6
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto ..	79.7	92.4	65.2
Pagos anticipados.....	24.9	18.5	17.9
Inventarios	8.7	0	0
Activos Disponibles para la venta	-	28.7	24.9
Impuesto al valor agregado por recuperar	120.6	125.8	133.5
Impuestos por recuperar y otros	27.6	24.1	27.9
Total del activo circulante	1,734,255	2,002.6	2,191.9
Anticipos para compra de propiedades.....	-	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo,neto	11,578.9	11,631.6	11,176.5
Partes relacionadas.....	-	40.0	-
Activos por derecho de uso, neto.....	7.6	9.7	9.6
Otras cuentas por cobrar	9.2	16.2	13.1
Instrumentos financieros derivados	32.4	73.8	65.8
Efectivo restringido	93.4	98.2	83.4
Activo intangible y otros activos	28.9	26.9	38.5
Total del activo	13,484.6	13,899.1	13,578.8

Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:			
Deuda bancaria	57.9	51.4	40.6
Proveedores.....	339.8	221.0	219.3
Partes relacionadas.....	45.5	89.0	105.4
Acreedores diversos.....	35.9	14.8	5.7
Impuestos por pagar.....	92.7	47.4	23.9
Cuentas por pagar a partes relacionadas ...	-	-	105.4
Intereses por pagar	134.2	142.2	149.9
Pasivo por arrendamiento	4.7	5.7	4.4
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	20.2	10.2	9.5
Anticipo de clientes	7.8	4.8	5.0
Total del pasivo circulante	Ps. 738.7	Ps. 586.5	Ps. 563.8
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,154.7	3,150.2	3,181.6
Deuda bancaria	562.6	656.7	710.3
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	13.0	21.8	30.5
Beneficios a los empleados.....	19.2	10.2	0.8
Impuesto a la utilidad, diferidos	3.3	2.3	7.3
Pasivo por arrendamiento	3.4	5.2	6.6
Fianza de adecuaciones por arrendamiento.....	-	2.1	2.5
Instrumentos financieros derivados	-	-	0.0
Otros pasivos	-	-	2.5
Total del pasivo	Ps. 4,495.0	Ps. 4,435.0	Ps. 4,503.5
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio.....	6,682.0	6,996.9	7,340.9
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio.....	5.7	-	27.4
Superávit por revaluación de propiedades	4,432.8	4,380.2	3,679.4
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15.1	34.3	29.9
Reserva para recompra de CBFIs	134.6	183.8	204.1
Reserva por remediación del plan de beneficios definidos.....	(7.0)	(1.5)	-
Resultados acumulados.....	(3,796.1)	(3,552.6)	(3,390.4)
Participación no controladora	1,522.4	1,423.0	1,184.0
Total del patrimonio de los fideicomitentes....	8,989.6	9,464.1	9,075.3

Estado de Flujos de Efectivo**Actividades de operación:**

Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(216.3)	(255.5)	(235.7)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	387.6	354.0	431.8
Pérdida contable por bajas de activos fijos	(68.0)	(0.8)	(1.1)
Deterioro de propiedades	24.4	364.4	19.2
Estimación de deterioro de activos financieros	.5	(1.1)	6.4
Amortización y cancelación de obtención y emisión de deuda	5.8	5.7	7.4
Intereses de deuda	365.7	376.1	404.0
Intereses ganados	(113.7)	(161.8)	(136.4)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	-	-	(0)
Fluctuación cambiaria no realizada	14.2	(54.3)	(35.4)
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs ..	5.7	-	41.0

Actividades de operación **Ps. 405.9** **Ps. 626.5** **Ps. 501.1**

Cientes y otras cuentas por cobrar	15.7	(25.8)	(8.4)
Partes relacionadas, neto.....	-	96	15
Pagos anticipados.....	(6.5)	(0.6)	3.4
Impuesto por recuperar	3.3	7.7	8.2
Proveedores y otras cuentas por pagar.....	148.3	14.6	10.8
Impuestos por pagar	13.5	17.9	(2.6)
Beneficios a empleados	3.4	7.9	0.1

Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación **Ps. 574.8** **Ps. 648.3** **Ps. 512.7**

Actividades de inversión:

Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(245.9)	(204.1)	(140.9)
Partes relacionadas	40.0	(40.0)	-
Costos pagados por venta de propiedades.....	-	-	-
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo.....	126.9	1.3	3.7
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(7.3)	159.1	136.4
Bajas (incrementos) en otros activos.....	-	-	(0.9)
Intereses cobrados.....	113.6	(159.1)	136.4

Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión **Ps. 27.4** **Ps. (84.4)** **Ps. (1.6)**

Actividades de financiamiento:

Pagos de deuda bancaria	(50.8)	(100.6)	(180.8)
Prepagos de deuda bursátil	-	(33.2)	-
Efectivo restringido	4.8	(14.8)	61.9
Liquidación de instrumentos financieros derivados ..	19.7	30.8	29.4
Obtención de fondos mediante la emisión de CBFIs	-	-	1,501.3
Obtención de fondos mediante la emisión de CBFIs	-	-	1,501.3
Intereses pagados	(392.8)	(411.1)	(433.9)
Intereses pagados a partes relacionadas	(50.0)	(26.0)	(7.9)
Pago de pasivos por arrendamientos	(7.8)	(6.1)	(4.9)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(264.1)	(154.0)	(85.0)
Aportaciones de socios	.9	1.0	1.2
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	(11.3)	(31.0)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(49.9)	(159.4)	(46.0)
Préstamos bancarios recibidos, neto de costos de disposición	-	-	-

Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento **Ps. (790.1)** **Ps. (884.7)** **Ps. 804.6**

Efectivo y equivalentes de efectivo:

(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(187.9)	(320.7)	1,315.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	Ps. 1,713.2	Ps. 1,922.6	Ps. 613.9
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(52.6)	111.3	(7.0)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año....	Ps. 1,472.6	Ps. 1,713.1	Ps. 1,922.6

Otra Información Financiera:

Ingreso operativo neto (NOI) ⁽⁸⁾	800.4	755.7	725.9
Margen de Ingreso Operativo Neto ⁽⁹⁾	29.8%	31.6%	32.6%
EBITDA ⁽¹⁰⁾	406.2	626.6	501.0
Margen de EBITDA ⁽¹¹⁾	15.2%	26.2%	22.5%
EBITDA ajustado ⁽¹²⁾	654.9	630.0	526.1
Margen EBITDA ajustado ⁽¹³⁾	24.4%	26.4%	23.6%
Flujo de la operación (FFO) ⁽¹⁴⁾	435.5	409.5	240.0
Margen de flujo de la operación (FFO) ⁽¹⁵⁾	16.2%	17.1%	10.8%

b) Informe de Créditos Relevantes

Deuda bancaria-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones bancarias consolidadas de Fibra Inn por línea de crédito son como sigue:

Descripción	Moneda contractual	Líneas de crédito	Valor en pesos	Costos de obtención de deuda	Intereses por pagar	Prima por emisión de deuda bursátil	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %
Créditos simples										
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 y 2 ⁽¹⁾	MXN	\$ 612,000	\$ 220,808	\$ 3,418	\$ 4,711	\$ -	\$ 217,390	\$ 237,844	13/01/2030	TIIE 28 + 235 pb
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 ⁽¹⁾	USD	-	199,805	-	2,839	-	199,805	249,254	13/01/2030	SOFR3M + 250 pb
Garantía prendaria con Banorte Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	157,500	101,375	1,042	2,580	-	100,333	105,743	09/10/2030	TIIE 91 + 275 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	85,050	48,394	1,193	1,232	-	47,201	48,883	09/10/2030	TIIE 91 + 275 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	USD	72,450	56,347	478	1,000	-	55,869	66,365	09/10/2030	SOFR3M + 350 pb
Total deuda bancaria garantizada			\$ 626,729	\$ 6,131	\$ 12,362	\$ -	\$ 620,598	\$ 708,089		
Deuda bursátil										
Certificados bursátiles ⁽⁴⁾	MXN	3,200,000	3,164,100	9,391	121,840	13,082	3,154,709	3,150,217	02/02/2028	9.93%
Total			<u>\$3,790,829</u>	<u>\$ 15,522</u>	<u>\$134,202</u>	<u>\$ 13,082</u>	<u>\$3,775,307</u>	<u>\$ 3,858,306</u>		

- (1) El 17 de octubre de 2021 se constituyó el Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar 3 meses de las obligaciones derivadas del crédito con BBVA. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso FID/3097 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este fideicomiso asciende a \$63,441 y \$70,847, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6). El 06 de junio de 2025, se firmó el Cuarto Convenio Modificatorio con BBVA relacionado a la modificación del margen aplicable sobre el importe del crédito en pesos de 2.85 puntos porcentuales a 2.35 puntos porcentuales y del margen aplicable sobre el importe del crédito denominado en dólares americanos de 3.00 puntos porcentuales a 2.50 puntos porcentuales, dichas modificaciones surtieron efecto a partir del 15 de julio de 2025 sobre los intereses ordinarios del Tramo 1 y 2 pagaderos trimestralmente.
- (2) El Fideicomiso FID/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el inmueble, mobiliario y equipo correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. El 4 de octubre de 2022, se obtuvo la segunda y última disposición del crédito por un monto de \$115,000 (“Tramo C”). Los montos denominados en pesos pagan una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales, en adición los montos equivalentes en dólares americanos en ambos tramos, se pactó la tasa de interés SOFR más 4.30 puntos porcentuales y un ajuste por el diferencial de tasas por 0.26 puntos porcentuales por el reemplazo de la tasa LIBOR mismo que se compensa con el instrumento financiero derivado contratado (Nota 17).
- (3) El Fideicomiso FID/3096 constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso FID/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada, en adición, el 21 de junio de 2023, el fondo de garantía disminuyó de 18 a 3 meses, conforme al desempeño y posterior a la estabilización del hotel The Westin Monterrey Valle. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este fideicomiso asciende a \$27,394 y \$25,918, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (4) Emisión de deuda con clave de pizarra FINN18 por \$2,000,000 el 14 de febrero de 2018 y la reapertura el 11 de octubre 2019 por \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, al amparo de un programa de hasta \$5,000,000, dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 9.93% a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028.

	2025	2024
Total deuda bancaria	\$620,598	\$708,089
Vencimiento circulante de la deuda bancaria	(57,972)	(51,410)
Deuda bancaria a largo plazo	<u>\$562,626</u>	<u>\$656,679</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses por pagar de la deuda bancaria garantizada son \$12,362 y \$17,536, respectivamente, en adición los costos de obtención y emisión de deuda amortizables durante la vida remanente de cada crédito simple son por \$6,131 y \$6,541, respectivamente. Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria consolidada por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	2025	2024
Saldo inicial	\$714,630	\$758,700
Deuda bancaria adquirida	-	-
Pagos de deuda bancaria	(50,826)	(100,610)
Efectos por fluctuación cambiaria	(37,075)	56,540
	<u>\$626,729</u>	<u>\$714,630</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan \$49,832 y \$56,844, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”), con clave de pizarra FINN18, por \$2,000,000 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,974,596 neto de gastos por \$25,404. El 11 de octubre 2019, Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. La tasa efectiva de colocación fue de 8.87%, por lo que los títulos se colocaron con una prima respecto de su valor nominal (Ps. 107.777451). Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a \$16,177, los cuales se amortizan por el método de interés efectivo durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de \$93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo por amortizar por este concepto asciende a \$13,082 y \$21,803, respectivamente. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses por pagar de la deuda bursátil ascienden a \$121,840 y \$124,656, respectivamente. Los intereses se presentan a corto plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2025	2024
Certificados bursátiles	\$ 3,164,100	\$ 3,164,100
Costos de obtención y emisión de deuda	(9,391)	(13,883)
	<u>\$ 3,154,709</u>	<u>\$ 3,150,217</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan \$307,988 y \$307,511, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn se encuentra en cumplimiento del índice de servicio de la deuda, el cual se debiera de mantener igual o mayor en 1.5. Cabe destacar que, dicho índice no incide en el riesgo de vencimiento anticipado de la deuda, sino que impone una limitación para contraer deuda bancaria adicional.

Las obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil FINN18 mencionadas anteriormente han sido cumplidas satisfactoriamente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 83.5% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019).
- (ii) 5.8% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.19%.
- (iii) 5.3% (BBVA) USD a tasa fija de 4.46%.
- (iv) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.09%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 0.9% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.72%
- (vii) 0.6% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93% del total), y 4.5% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 8.17%. El 99.4% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.6% se tiene a tasa variable. Se aplicó a partir de julio la reducción en 50 puntos base del margen de los tramos en pesos y dólares del crédito del hotel JW Marriott Monterrey Valle.

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

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

Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	327%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.6%

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por los Auditores Independientes Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. o “Deloitte” referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha relativa al Fideicomiso Irrevocable No. DB/ Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso DB/1616 (anteriormente F/1616); éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	2025	%	2024	%	Var. Pa.	Var. %
Hospedaje	2,354,008	87.7%	2,316,644	97.0%	37,364	1.6%
Alimentos y bebidas	264,023	9.8%	-	0.0%	264,023	100.0%
Otros ingresos hoteleros	55,407	2.1%	-	0.0%	55,407	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	10,901	0.4%	72,588	3.0%	(61,687)	(85.0%)
Total de ingresos	2,684,339	100%	2,389,232	100%	295,107	12.4%
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	657,789	24.5%	671,541	28.1%	(13,752)	(2.0%)
Alimentos y bebidas	195,299	7.3%	-	0.0%	195,299	100.0%
Otros costos operativos	27,869	1.0%	-	0.0%	27,869	100.0%
Administración	442,988	16.5%	417,026	17.5%	25,962	6.2%
Publicidad y promoción	90,859	3.4%	90,300	3.8%	559	0.6%
Energéticos	143,823	5.4%	144,279	6.0%	(456)	(0.3%)
Mantenimiento preventivo	115,235	4.3%	103,755	4.3%	11,480	11.1%
Regalias	177,216	6.6%	175,933	7.4%	1,283	0.7%
Prediales	20,714	0.8%	18,382	0.8%	2,332	12.7%
Seguros	12,135	0.5%	12,257	0.5%	(122)	(1.0%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,883,927	70.2%	1,633,473	68.4%	250,454	15.3%
NOI	800,412	29.8%	755,759	31.6%	44,653	5.9%
Otros costos y gastos:						
Gastos corporativos de administración	158,409	5.9%	113,069	4.7%	45,340	40.1%
Gastos corporativos de administración Joint Ven	7,352	0.3%	11,227	0.5%	(3,875)	(34.5%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de o	236,177	8.8%	5,672	0.2%	230,505	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	12,549	0.5%	13,454	0.6%	(905)	(6.7%)
Otros gastos (ingresos), neto	(20,140)	(0.8%)	(14,354)	(0.6%)	(5,786)	40.3%
	394,347	14.7%	129,068	5.4%	265,279	205.5%
EBITDA	406,065	15.1%	626,691	26.2%	(220,626)	(35.2%)
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	248,726	9.3%	19,126	0.8%	229,600	N.A.
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	-	0.0%	(15,698)	(0.7%)	15,698	(100.0%)
EBITDA ajustado	654,791	24.4%	630,119	26.4%	24,672	3.9%
Depreciación y amortización	387,606	14.4%	353,974	14.8%	33,632	9.5%
Utilidad contable por bajas de activos	(68,011)	(2.5%)	(876)	(0.0%)	(67,135)	N.A.
Deterioro de propiedades, neto	24,362	0.9%	364,358	15.3%	(339,996)	(93.3%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761	0.2%	-	0.0%	5,761	100.0%
Total de otros costos y gastos	349,718	13.0%	717,456	30.0%	(367,738)	(51.3%)
(Pérdida) utilidad de operación	56,347	2.1%	(90,765)	(3.8%)	147,112	(162.1%)
Gastos por intereses	371,551	13.8%	381,758	16.0%	(10,207)	(2.7%)
Ingresos por intereses	(113,639)	(4.2%)	(161,849)	(6.8%)	48,210	(29.8%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	14,730	0.5%	(55,158)	(2.3%)	69,888	(126.7%)
Total de gastos financieros, neto	272,642	10.2%	164,751	6.9%	107,891	65.5%
Pérdida antes de impuestos	(216,295)	(8.1%)	(255,516)	(10.7%)	39,221	(15.3%)
Impuestos a la utilidad	31,786	1.2%	5,654	0.2%	26,132	N.A.
Pérdida neta consolidada	(248,081)	(9.2%)	(261,170)	(10.9%)	13,089	(5.0%)
Participación no controladora	45,341	1.7%	(32,776)	(1.4%)	78,117	(238.3%)
Participación controladora	(293,422)	(10.9%)	(228,394)	(9.6%)	(65,028)	28.5%
Partidas de resultado integral:						
Superávit por revaluación de propiedades	124,947	4.7%	967,070	40.5%	(842,123)	(87.1%)
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(5,564)	(0.2%)	(1,498)	(0.1%)	(4,066)	271.4%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(38,304)	(1.4%)	8,898	0.4%	(47,202)	N.A.
(Pérdida) utilidad integral	(167,002)	(6.2%)	713,300	29.9%	(880,302)	(123.4%)
Participación no controladora de resultado integ	98,470	3.7%	270,795	11.3%	(172,325)	(63.6%)
Participación controladora de resultado integral	(265,472)	(9.9%)	442,505	18.5%	(707,977)	(160.0%)
FFO	435,349	16.2%	434,804	18.2%	545	0.1%

- (1) La presentación de la información sobre el Estado de Resultados anterior se muestra en base a la Utilidad Operativa Neta, o en sus siglas en inglés “NOI” Net Operating Income, la cual difiere a la presentación de los estados financieros auditados.
- (2) Los gastos de adquisición de negocios incluyen los gastos de capex por mantenimiento mayor.
- (3) La cifra de la depreciación de activo fijo en este estado financiero está presentada bajo un formato que muestra los siguientes indicadores: Ingreso Operativo Neto (NOI), Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA y EBITDA Ajustado) y flujo de efectivo operativo (FFO) y no necesariamente coincide con el estado de resultados presentado bajo las IFRS; ya que toma en cuenta únicamente la parte correspondiente a la depreciación de activo fijo del Fideicomiso DB/1616 y excluye la participación de los Fideicomisos FID/3096 y FID/3097.

i) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2025 vs 2024

Al 31 de diciembre de 2025 se tenían Ps. 1,472.6 millones de efectivo; este incremento corresponde al saldo remanente de los recursos por la emisión de 260 millones de CBFIs derivados de la suscripción de capital, excluyendo lo que se ha destinado a la fecha al pago anticipado de financiamientos con tasa variable, PIPs de algunos hoteles del Portafolio y gastos de organización.

La cartera de clientes registra Ps. 79.6 millones, mostrando un decremento de 13.7%, corresponde a la recuperación del acuerdo de gestión con el operador y del crédito revolvente para el capital de trabajo para la operación.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 120.6 millones al cierre de diciembre de 2025, comparado con los Ps. 125.8 millones al cierre de diciembre de 2024. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, el pago a proveedores mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 339.8 millones, con un incremento del 53.7% vs. diciembre de 2024; principalmente por la provisión del Convenio Maestro de Terminación de los contratos de gestión hotelera con el operador.

Se contabilizan Ps. 45.5 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, una disminución del 48.9% vs el cierre de 2024. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar como pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 134.2 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, pagaderos semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,154.7 millones (Ps. 3,164.1 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria total (corto y largo plazo) concluye 2025 con un saldo de Ps. 620.6 millones (Ps. 626.7 millones antes de gastos amortizables), del cual 95% está cubierto con swaps de

tasa. Esto es: (i) Se finaliza el 2025 con una deuda bancaria de largo plazo de Ps. 562.6 millones; mostrando una disminución de Ps. 94.0 millones, correspondiente a la amortización de capital y efectos de fluctuación cambiaria ; (ii) La parte de corto plazo finaliza con un saldo de Ps. 58. millones de pesos, 12.8% más que el año anterior.

Al 31 de diciembre de 2025 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 83.5% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019).
- (ii) 5.8% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.19%.
- (iii) 5.3% (BBVA) USD a tasa fija de 4.46%.
- (iv) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.09%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 0.9% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.72%
- (vii) 0.6% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%.

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93% del total), y 4.5% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 8.17%. El 99.4% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.6% se tiene a tasa variable. Se aplicó a partir de julio la reducción en 50 puntos base del margen de los tramos en pesos y dólares del crédito del hotel JW Marriott Monterrey Valle.

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

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

Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	327%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.6%

Fibra Inn resenta 28.2% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2025. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las FIBRAs hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2025 fue de 3.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras Aplicables a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y de Inversión.

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,403.0
Capital o Patrimonio Total	8,920.9
Apalancamiento	1.5

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

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

Indices de Deuda (Ps. millones)	Al 31 de diciembre de 2025
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	620.6
Deuda bursátil	3,154.7
Activos totales	13,484.6
Índice de Endeudamiento	28.0%
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	1,472.6
IVA por recuperar	120.6
Utilidad operativa ⁽¹⁾	766.0
Líneas de crédito	0.0

Indices de Deuda

Al 31 de
diciembre de 2025

Sub-total del Numerador	2,359.2
Amortización de Intereses	354.4
Amortización de Principal	58.0
Gastos de capital	150.2
Gastos de desarrollo	229.8
Sub-total del Denominador	792.4
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	3.0 veces

- (1) El cálculo de la Utilidad Operativa se elabora con la proyección de los siguientes 12 meses del EBITDA Ajustado, respaldado con las proyecciones financieras de la Compañía.

Beneficios a los empleados

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2025	2024
Obligación por beneficios definidos ("OBD") inicial	\$ 10,206	\$ 794
Costo laboral del servicio actual	4,730	8,095
Beneficios pagados	(1,298)	(181)
Pérdidas actuariales reconocidas	5,564	1,498
Pasivo neto proyectado	<u>\$19,202</u>	<u>\$10,206</u>

b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
	2025	2024
Costo laboral del servicio actual	\$3,492	\$8,026
Pérdidas actuariales	-	-
Intereses sobre la obligación	1,238	69
Costo neto del periodo	<u>\$4,730</u>	<u>\$8,095</u>

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

	2025	2024
Tasa de descuento	9.25%	10.08%
Incremento salarial	4.83%	5.00%
Inflación	4.00%	4.00%

c. Beneficios por terminación

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$4,039 y \$1,575, respectivamente.

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

	2025	2024
Beneficios directos de corto plazo	\$ 12,324	\$ 18,669
Compensación basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	5,761	-
Total Beneficios	<u>\$ 18,085</u>	<u>\$ 18,669</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de compensación a ejecutivos de \$20,163 y \$10,188, respectivamente.

El 01 de febrero de 2025, con base en un nuevo plan de incentivos (liquidable en CBFIs) aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por sus siglas en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento fue de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (vesting period) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (vest) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.

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

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

Los beneficios otorgados a ejecutivos, a través, de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre 2025 fueron como sigue:

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

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

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

Administración de Riesgos

a. Administración de riesgos financieros Políticas de administración de riesgos financieros

Administración del patrimonio

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

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

La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2025 por \$3,154,709 (en 2024 fue de \$3,150,217), neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por \$9,391 (en 2024 de \$13,883), la cual representó 23.4% en 2025 (22.7% en 2024) de los activos totales.

Asimismo, el Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en su FFO, el cual se calcula ajustando el EBITDA por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 representó flujos positivos de \$435,460 y \$434,804, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn, a través, de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos, así como el establecimiento de políticas específicas que determinan estrategias orientadas a lograr coberturas en medida en que esto sea posible.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

En el curso ordinario de las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y, principalmente, al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay una exposición material en Fibra Inn a la variación en las tasas de interés, debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA, Banorte y Sabadell mencionados en la Nota 18, cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 95% y 97%, respectivamente, de la deuda bancaria pactada a tasa variable. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable, debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable

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

	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2025	Efecto en resultados
TIIE		
+ 100 puntos base		\$ (329)
Sin cambio	\$ 32,882	
- 100 puntos base		\$ 329

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn mantuvo contratado con BBVA y Banorte instrumentos financieros derivados para cubrir \$593,847 que representa el 95% de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de \$32,398.

A continuación, se describen los montos nominales, términos de los instrumentos derivados contratados y el valor razonable de los instrumentos que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Contraparte	Nominales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable	
			Activo (Pasivo)	
			2025	2024
BBVA	\$220,780	Tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 5,716	\$ 21,405
BBVA ⁽¹⁾		Tasa fija en dólares americanos de 1.44% y recibe SOFR 3M	\$11,889	\$ 23,393
Banorte	\$138,015	Tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$10,984	\$ 22,601

Banorte ⁽¹⁾	\$ 35,273	Tasa fija en dólares americanos de 0.83% y recibe SOFR 3M	\$ 3,809	\$ 6,438
Banorte	\$ -	Tasa fija en pesos mexicanos de 10.37% y recibe TIIIE 28D capitalizable trimestral	\$ -	\$ (36)
Banorte ⁽¹⁾	\$ -	Tasa fija en dólares americanos de 4.35% y recibe SOFR 3M	\$ -	\$ (5)

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

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

	2025	2024
Saldo inicial activo, neto	\$73,796	\$65,738
Porción inefectiva reconocida en resultados	(26)	(17)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	(38,304)	8,898
Reserva de pagos de intereses y efectos por fluctuación cambiaria	16,585	30,011
Liquidación a favor de instrumentos financieros derivados	(19,653)	(30,834)
Saldo final activo, neto	<u>\$32,398</u>	<u>\$73,796</u>

Riesgo de moneda extranjera

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

- a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es:

	2025	2024
Dólares americanos:	\$ 16,652	\$ 27,305
Activos financieros	(14,482)	(15,684)
Pasivos financieros	<u>2,170</u>	<u>11,621</u>
Posición financiera, neta	<u>\$ 38,958</u>	<u>\$ (238,350)</u>
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	<u>2025</u>	<u>2024</u>

- b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2025	2024
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	<u>\$17.9528</u>	<u>\$20.5103</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%		\$ 3,896
Sin cambio	38,958	
- 10%		\$ (3,896)

Administración del riesgo de crédito

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

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

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por tipo de cliente:

	2025	2024
Agencias de viajes	\$26,679	\$35,695
Cientes empresariales	21,558	15,529
Tarjetas de crédito	4,711	3,696
Líneas aéreas	720	13
	<u>\$53,668</u>	<u>\$54,933</u>

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

	Bruto 2025	Deterioro 2025	Bruto 2024	Deterioro 2024
Al corriente	\$ 35,690	\$ (557)	\$32,355	\$ (374)
Vencido de 0 a 30 días	5,857	(290)	8,185	(390)
Vencido de 31 a 120 días	8,109	(1,317)	8,900	(1,529)
Vencido de 121 a 180 días	1,126	(589)	2,078	(1,131)
Vencido a más de 180 días	2,886	(1,453)	3,415	(2,817)
	<u>\$ 53,668</u>	<u>(4,206)</u>	<u>\$54,933</u>	<u>(6,241)</u>

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

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

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8 del Dictamen.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago al 31 de diciembre de 2025:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$339,787	\$ -
Acreedores diversos	35,889	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,509	-
Intereses por pagar	134,202	-
Compensación a ejecutivos	20,163	-
Pasivo por arrendamiento	4,705	3,395
Deuda bancaria	57,972	562,626
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,167,791
	<u>\$638,227</u>	<u>\$3,733,812</u>

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

	Menos de 1 año	2-3 años	4-5 años
31 de diciembre de 2025			
Deuda de certificados bursátiles	\$ -	\$3,164,100	\$ -
Deuda bancaria	57,972	147,647	421,110
Pasivo por arrendamiento	4,705	3,160	235
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	373,084	593,300	54,131

ii) Resultados de la Operación 2025 vs 2024

Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Totales (¹) Ps. millones	2025	2024	Variación
Número de hoteles.....	32	33	
Ingresos por hospedaje (¹)	Ps. 2,354.0	Ps. 2,316.6	1.6%
Ocupación	58.9%	61.6%	(2.7 pp)
Tarifa	Ps. 1,958.4	Ps. 1,833.1	6.8%
RevPar	Ps. 1,129.2	Ps. 1,129.2	2.1%

Al cierre de 2025, el portafolio de Fibra Inn se componía de 33 propiedades: 3 de servicio limitado, 16 hoteles de servicio selecto, 14 de servicio completo y 1 de estancia prolongada. De este total, 32 hoteles con 5,546 cuartos estaban en operación, mientras que 1 hotel con 214 Cuartos permaneció cerrados. Adicionalmente, Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos. Para el cálculo de ventas totales de diciembre 2025 vs diciembre 2024 se consideraron únicamente los hoteles en operación.

Ingresos Totales (Ps. millones)	2025	%	2024	%
Servicio Limitado.....	143.5	6.12%	165.1	7.1%
Servicio Selecto.....	1,065.5	45.44%	1,094.7	47.2%
Servicio Completo	1,082.5	46.16%	1,003.1	43.3%
Estancia Prolongada	53.9	2.3%	53.7	2.2%
Total	2,345.5	100%	2,316.6	100%

Los ingresos totales en el 2025 fueron de Ps. 2,684.3 millones y mostraron un incremento de 12.4% o Ps. 295.1 millones comparado con el 2024. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 2,345.5 millones son ingresos por hospedaje generados de las 32 propiedades que operaron este 2025 y que muestran un incremento del 1.6% comparado con el 2024. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera, cuya ocupación continúa mejorando, en el 2025 alcanzó un 59.0% en términos de ingresos totales de hospedaje. El incremento de tarifa fue de 6.3% comparado con el 2024 para alcanzar Ps. 1,964.6, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y upper scale en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado. El RevPAR fue de Ps. 1,158.7, alcanzando un incremento de 1.6% vs. el 2024.
- Ps. 10.9 millones provienen de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que no presentaron una variación significativa.

Durante el 2025, el total de gastos de operación fue de Ps. 1,883.9 millones ó 70.2% como porcentaje de los ingresos; en línea con el 2024, cuando fue de 68.4%. Los gastos aumentaron 15.3% este año, impulsados principalmente por un incremento del 12.7% en el gasto de prediales.

El NOI durante el 2025 fue de Ps. 800.4 millones, comparado con Ps. 755.7 millones del 2024, representando un crecimiento de 5.9%. El margen NOI fue de 28.9% vs. el 31.6% del 2024.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 394.2 millones para el 2025, que representaron un incremento de Ps. 265.1 millones vs. 2024, cuando fueron Ps. 129.1 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 14.7% de los ingresos totales en este 2025, más altos que el 2024 cuando representaron 5.4%. Esto se debe principalmente a la internalización de la operación de 30 hoteles.

Se registra un EBITDA de Ps. 406.2 millones en el 2025, que representa un decremento de (35.2%) o Ps. 406.2 millones comparado con Ps. 626.7 millones del 2024. El margen de EBITDA de 15.1% fue 11.1 puntos porcentuales mayor en este 2025, cuando en el 2024 fue 26.2%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 654.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representó un incremento de 3.9% o Ps. 24.8 millones mas comparado con Ps. 630.1 millones del 2024. El margen del EBITDA Ajustado de 24.4% fue 2 puntos porcentuales menor este 2025, comparado con el 26.4% del 2024.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 325.4 millones y representó un menor gasto en Ps. 392.1 millones, menos que el 2024, cuando fue de Ps. 717.5 millones, Esto se debe principalmente al registro en resultados del deterioro en la valuación financiera de algunas propiedades del Portafolio.

La utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 80.8 millones, comparado con la pérdida de Ps. 90.8 millones del 2024. El margen de EBIT positivo fue de 3.0% del 2025, comparado con el 3.8% negativo del 2024.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 272.6 millones en el 2025, Ps. 107.8 millones más 65.5% mayor que el gasto de Ps. 164.8 millones en el 2024. Esto incluye Ps. 371.6 millones en gastos por intereses, Ps. 113.6 millones en ingresos por intereses y Ps. 14.7 millones en ganancia cambiaria.

La Pérdida Neta Consolidada en el 2025 fue de Ps. 191.8 millones, que representa Ps. 69.6 millones mas que en el 2024, la cual fue una pérdida de Ps. 261.4 millones. El margen neto del 2025 fue de 7.1% negativo vs el 10.9% negativo del 2024.

Se registra una participación no controladora por Ps. 45.4 millones, cuando en el 2024 fue de Ps. 32.8 millones de pérdida. En cuanto a las partidas del resultado integral se presentan:

- Ps. 124.9 millones de superávit por revaluación de propiedades, mientras que el 2024 fue de Ps. 967.1 millones.
- Ps. 5.6 millones de pérdida actuarial por remedición del plan de beneficios definidos, mientras que el 2024 fueron Ps. 1.5 millones de pérdida.
- Ps. 38.3 millones negativa por reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 2024, comparado con la reserva presentada en el 2024 por Ps. 8.9 millones de pérdida.

La Pérdida Integral fue de Ps. 167.0 millones o 6.2% de margen negativo, comparado con el 2024 cuando fue utilidad de Ps. 713.1 millones o 29.8% de margen neto.

El FFO del 2025 se presenta positivo registrando Ps. 435.5 millones, que representa un incremento de Ps. 0.7 millones comparados con Ps. 434.8 millones del 2024. El margen FFO fue de 16.2% durante este 2025 vs. 18.2% del 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía tiene saldo de 10,332,852 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 735,760,773 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,591,523,899 títulos emitidos de FINN13.

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2025 dicha reserva sumaba Ps. 56.06 millones contra Ps. 78.68 millones al 31 de diciembre de 2025. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 55.96 millones durante el 2025 de los cuales Ps. 7.4 millones se reportan en el estado de resultados.

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por los Auditores Independientes Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. o “Deloitte” referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha relativa al Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso DB/1616 (anteriormente F/1616); éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	2024	%	2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	2,316,644	97.0%	2,146,443	96.4%	170,201	7.9%
Arrendamiento de inmuebles	72,588	3.0%	79,090	3.6%	(6,502)	(8.2%)
Total de ingresos	2,389,232	100%	2,225,533	100%	163,699	7.4%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	671,541	28.1%	612,235	27.5%	59,306	9.7%
Administración	417,026	17.5%	379,728	17.1%	37,298	9.8%
Publicidad y promoción	90,300	3.8%	82,377	3.7%	7,923	9.6%
Energéticos	144,279	6.0%	140,024	6.3%	4,255	3.0%
Mantenimiento preventivo	103,755	4.3%	96,409	4.3%	7,346	7.6%
Regalías	175,933	7.4%	161,295	7.2%	14,638	9.1%
Prediales	18,382	0.8%	17,005	0.8%	1,377	8.1%
Seguros	12,257	0.5%	10,633	0.5%	1,624	15.3%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,633,473	68.4%	1,499,706	67.4%	133,767	8.9%
NOI	755,759	31.6%	725,827	32.6%	29,932	4.1%
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Gastos corporativos de administración	113,069	4.7%	197,780	8.9%	(84,711)	(42.8%)
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	11,227	0.5%	10,772	0.5%	455	4.2%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	5,672	0.2%	10,560	0.5%	(4,888)	(46.3%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	13,454	0.6%	14,584	0.7%	(1,130)	(7.7%)
Otros ingresos, neto	(14,354)	(0.6%)	(8,873)	(0.4%)	(5,481)	61.8%
	129,068	5.4%	224,823	10.1%	(95,755)	(42.6%)
EBITDA	626,691	26.2%	501,004	22.5%	125,687	25.1%
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y	19,126	0.8%	25,144	1.1%	(6,018)	(23.9%)
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	(15,698)	(0.7%)	-	0.0%	(15,698)	100.0%
EBITDA ajustado	630,119	26.4%	526,148	23.6%	103,971	19.8%
Depreciación y amortización	353,974	14.8%	431,750	19.4%	(77,776)	(18.0%)
Utilidad contable por bajas de activos	(876)	(0.0%)	(1,094)	(0.0%)	218	(19.9%)
Deterioro de propiedades, neto	364,358	15.3%	19,224	0.9%	345,134	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	40,997	1.8%	(40,997)	(100.0%)
Total de otros costos y gastos	717,456	30.0%	490,877	22.1%	226,579	46.2%
(Pérdida) utilidad de operación	(90,765)	(3.8%)	10,127	0.5%	(100,892)	N.A.
Gastos por intereses	381,758	16.0%	411,342	18.5%	(29,584)	(7.2%)
Ingresos por intereses	(161,849)	(6.8%)	(136,420)	(6.1%)	(25,429)	18.6%
Ganancia cambiaria, neta	(55,158)	(2.3%)	(29,050)	(1.3%)	(26,108)	89.9%
Total de gastos financieros, neto	164,751	6.9%	245,872	11.0%	(81,121)	(33.0%)
Pérdida antes de impuestos	(255,516)	(10.7%)	(235,745)	(10.6%)	(19,771)	8.4%
Impuestos a la utilidad	5,654	0.2%	5,802	0.3%	(148)	(2.6%)
Pérdida neta consolidada	(261,170)	(10.9%)	(241,547)	(10.9%)	(19,623)	8.1%
Participación no controladora	(32,776)	(1.4%)	(4,898)	(0.2%)	(27,878)	N.A.
Participación controladora	(228,394)	(9.6%)	(236,649)	(10.6%)	8,255	(3.5%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Superávit por revaluación de propiedades	967,070	40.5%	149,569	6.7%	817,501	N.A.
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(1,498)	(0.1%)	-	0.0%	(1,498)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros deriv	8,898	0.4%	(19,102)	(0.9%)	28,000	(146.6%)
Utilidad (pérdida) integral	713,300	29.9%	(111,080)	(5.0%)	824,380	N.A.
Participación no controladora de resultado integral	270,795	11.3%	(62,095)	(2.8%)	332,890	N.A.
Participación controladora de resultado integral	475,281	19.9%	(44,087)	(2.0%)	519,368	N.A.
FFO	409,459	17.1%	239,984	10.8%	169,475	70.6%

- (4) La presentación de la información sobre el Estado de Resultados anterior se muestra en base a la Utilidad Operativa Neta, o en sus siglas en inglés “NOI” Net Operating Income, la cual difiere a la presentación de los estados financieros auditados.
- (5) Los gastos de adquisición de negocios incluyen los gastos de capex por mantenimiento mayor.
- (6) La cifra de la depreciación de activo fijo en este estado financiero está presentada bajo un formato que muestra los siguientes indicadores: Ingreso Operativo Neto (NOI), Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA y EBITDA Ajustado) y flujo de efectivo operativo (FFO) y no necesariamente coincide con el estado de resultados presentado bajo las IFRS; ya que toma

en cuenta únicamente la parte correspondiente a la depreciación de activo fijo del Fideicomiso DB/1616 y excluye la participación de los Fideicomisos FID/3096 y FID/3097.

i) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2024 vs 2023

Al 31 de diciembre de 2024 se tenían Ps. 1,713.1 millones de efectivo; este incremento corresponde al saldo remanente de los recursos por la emisión de 260 millones de CBFIs derivados de la suscripción de capital, excluyendo lo que se ha destinado a la fecha al pago anticipado de financiamientos con tasa variable y PIPs de algunos hoteles del Portafolio.

La cartera de clientes registra Ps. 92.4 millones, mostrando un incremento de 41.7%, el cual corresponde al crédito revolvente para el capital de trabajo para la operación.

Se registran Ps. 28.7 millones de activos disponibles para su venta, que corresponden al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 125.8 millones al cierre de diciembre de 2024, comparado con los Ps. 133.5 millones al cierre de diciembre de 2023. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, el pago a proveedores mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 221.0 millones, con un incremento de 0.8% vs. diciembre de 2023; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 89.0 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, una disminución del 15.6% vs el cierre de 2023. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar como pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 142.2 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,150.2 millones (Ps. 3,164.1 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria total (corto y largo plazo) concluye 2024 con un saldo de Ps. 708.1 millones (Ps. 714.6 millones antes de gastos amortizables), del cual 97% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza el 2024 con una deuda bancaria de largo plazo de Ps. 656.7 millones; mostrando una disminución de Ps. 53.6 millones, ya que se liquidó por adelantado una parte del préstamo de la línea de crédito que se dispuso para financiar el IVA; (ii) La parte de corto plazo finaliza con un saldo de Ps. 51.4 millones de pesos, 26.5% menos que el año anterior.

Al 31 de diciembre de 2024 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 81.6% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019).
- (ii) 6.2% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 6.4% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.

- (iv) 2.8% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.16%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 1.2% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.71%
- (vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%.

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (91.8% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (8.2% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 9.4%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

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

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

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 31 de diciembre de 2024	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.8%
Cobertura al Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.7
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	357%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	5.1%

Fibra Inn Inn presenta 27.8% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2024. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2024 fue de 3.7 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Indice de Apalancamiento (Ps. millones)	Al 31 de diciembre de 2024
Activos Totales	13,580.8
Capital o Patrimonio Total	9,137.1
Apalancamiento	1.5 veces

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

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

Indices de Deuda (Ps. millones)	Al 31 de diciembre de 2024
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	708.1
Deuda bursátil	3,150.2
Activos totales	13,899.0
Indice de Endeudamiento	27.8%
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	1,713.1
IVA por recuperar	125.8
Utilidad operativa ⁽¹⁾	691.5
Líneas de crédito	0.0

Indices de Deuda	Al 31 de diciembre de 2024
Sub-total del Numerador	2,530.4
Amortización de Intereses	377.5
Amortización de Principal	51.4
Gastos de capital	103.4
Gastos de desarrollo	145.3
Sub-total del Denominador	677.6
Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda	3.7 veces

(1) El cálculo de la Utilidad Operativa se elabora con la proyección de los siguientes 12 meses del EBITDA Ajustado, respaldado con las proyecciones financieras de la Compañía

Beneficios a los empleados

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

e. Plan de beneficios definidos

(Cifras en miles de pesos)	Beneficios por retiro	
	2024	2023
Obligación por beneficios definidos ("OBD") inicial	\$ 794	\$ 645
Costo laboral del servicio actual	8,095	281
Beneficios pagados	(181)	(342)
Pérdidas actuariales reconocidas	1,498	210
Pasivo neto proyectado	\$10,206	794

f. Costo reconocido en resultados

Beneficios por retiro

	2024	2023
(Cifras en miles de pesos)		
Costo laboral del servicio actual	\$8,026	\$ 229
Pérdidas actuariales	-	210
Intereses sobre la obligación	69	52
Costo neto del periodo	\$8,095	\$ 491

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

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

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

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs es revisado de forma anual de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado consolidado de patrimonio fue de Ps. 27.4 millones y Ps. 25.7 millones, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio promedio de mercado siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del plan.

Los beneficios otorgados a ejecutivos a través de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio fueron como sigue:

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

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

Administración de Riesgos

b. Administración de riesgos financieros Políticas de administración de riesgos financieros

Administración del patrimonio

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

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

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos, así como el establecimiento de políticas específicas que determinan estrategias orientadas a lograr coberturas en medida en que esto sea posible.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

En el curso ordinario de las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8 del Dictamen.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez

para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2023:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	Ps. 219.3	\$ -
Acreedores diversos	5.7	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	105.4	-
Intereses por pagar	149.9	-
Compensación a ejecutivos	9.5	-
Pasivo por arrendamiento	4.4	6.6
Deuda bancaria	40.6	710.3
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,212.2
	\$534.9	\$3,929.1

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

	Menos de 1 año	2-3 años	4-5 años	6-7 años
Deuda de certificados bursátiles	-	-	3,200.0	-
Deuda bancaria	40.6	106.1	146.8	465.2
Pasivo por arrendamiento	5.2	6.5	0.7	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	411.5	786.1	594.7	72.7

ii) Resultados de la Operación 2024 vs 2023

Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Totales (¹) Ps. millones	2024	2023	Variación
Número de hoteles.....	33	33	
Ingresos por hospedaje (¹)	Ps. 2,316.6	Ps. 2,146.4	7.9%
Ocupación	61.6%	62.6%	(1.0 p.p.)
Tarifa	Ps. 1,833.1	Ps. 1,674.8	9.5%
RevPar	Ps. 1,129.2	Ps. 1,049.0	7.6%

Al cierre de 2024, el portafolio de Fibra Inn se componía de 35 propiedades: 4 hoteles de servicio limitado, 17 de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. De este total, 33 hoteles con 5,654 cuartos estaban en operación, mientras que 2 hoteles con 394 cuartos permanecían cerrados (Coatzacoalcos y Coyoacán). Adicionalmente, Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos. Para el cálculo de ventas totales de diciembre 2024 vs diciembre 2023 se consideraron únicamente los hoteles en operación.

Estos últimos son los hoteles en Coatzacoalcos y el Holiday Inn Coyoacán, que continúa pendiente de reparaciones mayores, después de los sismos de la Ciudad de México.

Ingresos Totales (Ps. millones)	2024	%	2023	%
Servicio Limitado	165.1	7.1%	164.6	7.6%
Servicio Selecto.....	1,094.7	47.2%	1,031.0	48.0%
Servicio Completo	1,003.1	43.3%	900.6	42.0%
Estancia Prolongada	53.7	2.2%	50.1	2.3%
Total	2,316.6	100%	2,146.4	100%

Los ingresos totales en el 2024 fueron de Ps. 2,389.2 millones y mostraron un incremento de 7.4% o Ps. 163.7 millones comparado con el 2023. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 2,316.6 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 2024 y que muestran un incremento del 7.9% comparado con el 2023. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera, cuya ocupación continúa mejorando, en el 2024 alcanzó un 61.6% en términos de ingresos totales de hospedaje. El incremento de tarifa fue de 9.5% comparado con el 2023 para alcanzar Ps. 1,833.1, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y upper scale en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado. El RevPAR fue de Ps.1,129.2, alcanzando un incremento de 7.6% vs. el 2023.
- Ps. 72.6 millones provienen de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que no presentaron una variación significativa.

Durante el 2024, el total de gastos de operación fue de Ps. 1,633.5 millones ó 68.4% como porcentaje de los ingresos; muy en línea con el 2023, cuando fue de 67.4%. Los gastos aumentaron 8.9% este año, impulsados principalmente por un incremento del 16.0% en el gasto de seguros, un 9.8% en el gasto de administración y un 9.7% en el gasto de habitaciones.

El NOI durante el 2024 fue de Ps. 755.7 millones, comparado con Ps. 725.9 millones del 2023, representando un crecimiento de 4.1%. El margen NOI fue de 31.6% vs. el 32.6% del 2023.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 129.1 millones para el 2024, que representaron un decremento de Ps. 95.8 millones vs. 2023, cuando fueron Ps. 224.9 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 5.4% de los ingresos totales en este 2024, 470 puntos base más altos bajo en el 2023 cuando representaron 10.1%. Esto se debe principalmente a una mejora en el control de gastos corporativos, con una reducción del 42.8% en gastos de administración y una reducción de 46.2% en costos de adquisición de negocios y gastos de organización

Se registra un EBITDA de Ps. 626.6 millones en el 2024, que representa un incremento de 25.1% o Ps.125.6 millones comparado con Ps. 501.0 millones del 2023. El margen de EBITDA de 26.2% fue 3.7 puntos porcentuales mayor en este 2024, cuando en el 2023 fue 22.5%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 630.0 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representó un incremento de 19.7% o Ps. 103.9 millones mas comparado con Ps. 526.1 millones del 2023. El margen del EBITDA Ajustado de 26.4% fue 2.8 puntos porcentuales mayor este 2024, comparado con el 23.6% del 2023.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 717.5 millones y representó un mayor gasto en Ps.226.6 millones, mas que el 2023, cuando fue de Ps. 490.9 millones, Esto se debe principalmente al registro en resultados del deterioro en la valuación financiera de algunas propiedades del Portafolio.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 90.0 millones, comparado con la utilidad de Ps. 10.1 millones del 2023. El margen de EBIT negativo fue de 3.8% del 2024, comparado con el 0.5% positivo del 2023.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 164.8 millones en el 2024, Ps. 81.1 millones menos ó 33.0% menor que el gasto de Ps. 245.9 millones en el 2023. Esto incluye Ps. 381.8 millones en gastos por intereses, Ps. 161.8 millones en ingresos por intereses y Ps. 55.2 millones en ganancia cambiaria.

La Pérdida Neta Consolidada en el 2024 fue de Ps. 261.4 millones, que representa Ps. 19.8 millones mas que en el 2023, la cual fue una pérdida de Ps. 241.6 millones. El margen neto del 2024 fue de 10.9% negativo vs el 10.9% negativo del 2023.

Se registra una participación no controladora por Ps. 32.8 millones de pérdida, cuando en el 2023 fue de Ps. 4.9 millones de pérdida.

Este cuanto a las partidas del resultado integral se presentan:

- Ps. 967.1 millones de superávit por revaluación de propiedades, mientras que el 2023 fue de Ps. 149.6 millones.

- Ps. 1.5 millones de pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos, mientras que el 2023 no hubo.
- Ps. 8.9 millones positiva por reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 2024, comparado con la reserva presentada en el 2023 por Ps. 19.1 millones de pérdida.

La Utilidad Integral fue de Ps. 713.1 millones o 29.8% de margen neto, comparado con el 2023 cuando fue pérdida de Ps. 111.1 millones o 5.0% de margen neto negativo.

El FFO del 2024 se presenta positivo registrando Ps. 409.5 millones, que representa un incremento de Ps. 169.5 millones comparados con Ps. 240.0 millones del 2023. El margen FFO fue de 17.1% durante este 2024 vs. 10.8% del 2023.

El FFO Ajustado del 2024 es de Ps. 325.8 millones equivalente al 13.6% de margen comparado con Ps. 169.4 millones del 2023 cuando representó 7.6% en relación a los ingresos.

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene saldo de 13,090,053 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 749,000,826 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,604,763,952 títulos emitidos de FINN13.

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2024 dicha reserva sumaba Ps. 88.28 millones contra Ps. 103.7 millones al 31 de diciembre de 2023. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 44.7 millones durante el 2024 de los cuales Ps. 7.21 millones se reportan en el estado de resultados.

Acuerdos Fuera de Balance

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra Inn no tiene acuerdos que no aparezcan en el estado de situación financiera que podrían tener un efecto significativo en la situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

iii) Control Interno

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de sus subsidiarias y Personas Relacionadas, así como en general demás personas contratadas por el Fideicomiso.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración ha evaluado, con la participación del Director General y el Director de Administración y Finanzas, la eficacia de los controles y procedimientos de revelación al término del periodo cubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2024.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2024 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG

Se cuenta con, por lo menos, una “experta financiera” que colabora en su Comité de Auditoría, Prácticas y ASG, Lorena Margarita Cárdenas Costas, cuenta con los requisitos de calificación, mismos que fueron evaluados por el Comité de Nominaciones y Compensaciones y por la Asamblea de Tenedores, quienes la nominaron y designaron calificando su independencia, respectivamente.

d) Estimaciones, Provisiones, Reservas Contables Críticas y Nuevas Normas e Interpretaciones no Adoptadas

Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente, legal o asumida, como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra Inn la considera como un pasivo contingente y lo revela cualitativamente en las notas de los estados financieros, en caso de ser relevante.

Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente, cuando el efecto del descuento es significativo considerando los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes, en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente. Fibra Inn sólo reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes cuando su realización es virtualmente cierta.

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En preparación de los estados financieros consolidados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua y son coherentes con los compromisos de Fibra Inn en materia de gestión de riesgos y clima, cuando procede. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado al aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616 debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, FID/3096 y FID/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de ley antes mencionada. Las subsidiarias Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. y Servicios Hoteleros FINN están sujetas al ISR con base en sus operaciones, por lo cual, en los estados financieros consolidados se reconocen los importes causados en el ejercicio correspondientes al impuesto corriente y diferido.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del periodo de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles de los activos de propiedad, mobiliario y equipo son utilizadas para determinar el gasto por depreciación de los activos y, se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente, al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn adopta la técnica de valuación que considera más apropiada según las circunstancias particulares de cada hotel. En este proceso, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el periodo terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir, a nivel de cada hotel. Los valores razonables obtenidos se utilizan para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos como valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si

existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Valuación de instrumentos financieros derivados –

Fibra Inn reconoce todos los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Este valor se calcula mediante técnicas de valuación que incorporan precios cotizados en mercados reconocidos y datos verificables ampliamente aceptados en el sector financiero. Esto incluye las curvas futuras de tasas de interés, determinadas, a partir, de fuentes confiables de mercado.

Es importante destacar que cualquier modificación en los supuestos para estas mediciones puede tener un impacto significativo en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Cambios en las políticas contables significativas.

Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas-

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la reforma fiscal no ha sido promulgada en México, país en donde operan las subsidiarias de Fibra Inn sujetas al impuesto a la utilidad. Asimismo, Fibra Inn no espera

tener impactos una vez promulgada la reforma en México ya que actualmente sus subsidiarias sujetas a la LISR pagan una tasa de impuesto del 30%, superior al mínimo establecido por la reforma fiscal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

a) Información financiera seleccionada

A continuación se presentan los estados de situación financiera del Administrador, subsidiaria de la Fibra, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los mismos periodos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Los números presentados en esta sección se encuentran en miles de pesos, al ser significativamente menores a los del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Pesos mexicanos) Información del Estado de Situación Financiera

Activo

Activo circulante:	Nota	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 6,154,506	\$ 9,115,409
Instrumentos financieros negociables	18	28,937,432	26,248,351
Partes relacionadas	8	28,495,571	22,576,993
Otras cuentas por cobrar		692,930	1,054,267
Impuesto sobre la renta por recuperar		-	2,098,326
Pagos anticipados		2,315,545	1,967,999
Total del activo circulante		66,595,984	63,061,345
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	7	29,816,337	4,395,553
Activos por derecho de uso, neto	17	6,677,385	8,902,885
Inversión en asociadas	9	22,279,569	2,979,488
Partes relacionadas	8	-	44,662
Impuesto a la utilidad diferido	11	365,527	-
Depósitos en garantía		6,129,395	3,089,240
Total del activo		\$131,864,197	\$82,473,173

Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:

Proveedores		\$ 1,207,575	\$ 900,486
Partes relacionadas	8	316,296	49,999
Provisiones y pasivos acumulados	16	23,209,939	12,787,890
Impuesto al valor agregado por pagar		4,065,132	2,226,017
Impuesto sobre la renta por pagar		3,183,278	6,264,041
Contribuciones por pagar		9,663,223	4,746,160
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	15	2,100,000	400,000
Pasivo por arrendamiento	18	4,705,466	5,667,398
Total del pasivo circulante		48,450,909	33,041,991
Pasivo por arrendamiento	17	3,394,826	5,187,796
Beneficios a los empleados	12	1,375,665	922,742
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	15	-	2,100,000
Impuesto a la utilidad diferido	11	-	1,168,993
Total del pasivo		53,221,400	42,421,522

Patrimonio:

Patrimonio de los socios	10	50,000	50,000
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	10 y 13	5,761,497	-
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos		(279,720)	-
Resultados acumulados		73,111,020	40,001,651
Total del patrimonio		78,642,797	40,051,651
		\$131,864,197	\$82,473,173

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Pesos mexicanos)

Información del Estado de Resultados	Nota	2025	2024
Ingresos por servicios	8	\$160,672,100	\$ 94,483,779
Ingresos por gestión de activos	8	8,883,293	8,147,549
Ingresos por regalías	8	<u>1,367,235</u>	<u>-</u>
Total de ingresos		170,922,628	102,631,328
Costo del servicio y gastos de operación	14	<u>156,760,186</u>	<u>100,522,520</u>
Utilidad de operación		14,162,442	2,108,808
Intereses ganados, neto		7,348,179	165,623
Participación en resultados en subsidiarias	9	<u>19,300,081</u>	<u>2,929,489</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		40,810,702	5,203,920
Impuestos a la utilidad	11	<u>7,701,333</u>	<u>1,231,535</u>
Utilidad neta		33,109,369	3,972,385
Otros resultados integrales:			
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos		<u>(279,720)</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 32,829,649</u>	<u>\$ 3,972,385</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Pesos mexicanos)

	Patrimonio de los socios	Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 50,000	\$27,411,781	\$ -	\$36,029,266	\$63,491,047
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	(27,411,781)	-	-	(27,411,781)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,972,385</u>	<u>3,972,385</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	50,000	-	-	40,001,651	40,051,651
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	5,761,497	-	-	5,761,497
Resultado integral	-	-	(279,720)	-	(279,720)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,109,369</u>	<u>33,109,369</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 50,000.</u>	<u>\$ 5,761,497.</u>	<u>\$ (279,720)</u>	<u>\$73,111,020</u>	<u>\$78,642,797</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos mexicanos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 40,810,702	\$ 5,203,920
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	9,191,508	7,121,438
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761,497	-
Ganancia contable por bajas de activos	(28,505)	(99,609)
Intereses ganados	(8,634,622)	(415,472)
Intereses por arrendamiento y fianza por adecuaciones	1,286,443	1,622,250
Participación de resultados en subsidiaria	(19,300,081)	(2,929,489)
	29,086,942	10,503,038
Otras cuentas por cobrar	361,336	654,696
Partes relacionadas	153,879	60,551,573
Pagos anticipados	(347,546)	304,807
depósitos en garantía	(3,040,155)	(744,290)
Impuesto por pagar	(17,615,028)	(13,025,480)
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados	13,826,710	10,308,177
Contribuciones por pagar	4,917,063	842,663
Beneficios a empleados	(1,462,917)	128,740
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>25,880,284</u>	<u>69,523,924</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de equipo y mejoras a locales arrendados	(28,812,896)	(1,187,174)
Instrumentos financieros negociables	1,637,081	(15,086,522)
Flujos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	971,670	422,346
Intereses cobrados	<u>5,928,351</u>	<u>415,472</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(20,275,794)</u>	<u>(15,435,878)</u>
Actividades de financiamiento:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	(39,187,200)
Recursos pagados por préstamo con partes relacionadas	-	(666)
Pago de fianza por adecuaciones e intereses	(785,618)	(897,799)
Pago de pasivos por arrendamiento	(7,779,775)	(6,002,394)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(8,565,393)</u>	<u>(46,088,059)</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,960,903)	7,999,987
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>9,115,409</u>	<u>1,115,422</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 6,154,506</u>	<u>\$ 9,115,409</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación 2025 vs. 2024

Los ingresos totales de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2025 fueron Ps. 170.9 millones, lo que representó un incremento de Ps. 68.3 millones o 66.6% respecto de los ingresos de 2024. Lo anterior se compone de la siguiente manera:

- a. Ps. 160.7 millones o 94.0% de los ingresos totales provienen por los servicios de administración prestados durante el año y que incrementaron 70.1% o Ps. 66.2 millones;
- b. Ps. 8.9 millones o 5.2% de los ingresos totales provienen del cobro de honorarios por gestión de activos, los cuales incrementaron 9.0% o Ps. 0.7 millones; Ps. 1.4 millones o 0.8% de los ingresos totales provienen de ingresos por regalías, que no tuvieron comparación en el año anterior.

Durante el 2025, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 156.8 millones, lo que representó un incremento de Ps. 56.2 millones o 55.9% respecto al 2024, debido principalmente al crecimiento en la operación, mayores costos asociados a la prestación de servicios, así como al reconocimiento de compensaciones a ejecutivos basadas en instrumentos de patrimonio.

Los gastos de operación como porcentaje de los ingresos representaron el 91.7% de los ingresos totales; es decir, 620 puntos base menos que en el 2024, cuando representaron 97.9% de los ingresos.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos de 2025 fue Ps. 40.8 millones, lo que representa un incremento de Ps. 35.6 millones o 684.3% comparado con Ps. 5.2 millones de 2024. Esta utilidad representa 23.9% como porcentaje de los ingresos, comparada con el 5.1% de 2024.

Se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 7.7 millones, lo que representa un incremento respecto a los Ps. 1.2 millones registrados en 2024.

La Utilidad Neta durante el 2025 fue Ps. 33.1 millones, la cual representa un incremento de Ps. 29.1 millones respecto a Ps. 4.0 millones del 2024. Por tanto, se presenta un margen neto de 19.4%, lo que representa un incremento de 1,550 puntos base comparado con el 3.9% del 2024.

El efectivo y equivalentes en 2025 fue Ps. 6.2 millones, presentando una disminución de Ps. 3.0 millones respecto a 2024. Los instrumentos financieros negociables fueron de Ps. 28.9 millones, otras cuentas por cobrar fueron de Ps. 0.7 millones y los pagos anticipados se registraron en Ps. 2.3 millones.

Las mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo neto en 2025 fueron de Ps. 29.8 millones, los activos por derecho de uso fueron de Ps. 6.7 millones, la inversión en asociadas fue de Ps. 22.3 millones y los depósitos en garantía fueron de Ps. 6.1 millones.

Las provisiones y pasivos acumulados fueron Ps. 23.2 millones en 2025, lo que representa un incremento respecto a Ps. 12.8 millones en 2024. Los proveedores registraron Ps. 1.2 millones, comparado con Ps. 0.9 millones en 2024. El pasivo por arrendamiento fue de Ps. 8.1 millones (incluyendo corto y largo plazo), en comparación con Ps. 10.9 millones en 2024. Los impuestos al valor agregado por pagar fueron de Ps. 4.1 millones, mientras que otros impuestos y contribuciones por pagar ascendieron a Ps. 9.7 millones, comparado con Ps. 4.7 millones en 2024. Asimismo, se registró una

provisión por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 5.8 millones durante 2025.

Los beneficios a empleados en 2025 fueron de Ps. 1.4 millones, comparado con Ps. 0.9 millones en 2024. El pasivo por arrendamiento de largo plazo fue de Ps. 3.4 millones, mientras que en 2024 fue de Ps. 5.2 millones. Por su parte, el impuesto a la utilidad diferido neto no presentó saldo en 2025, en comparación con Ps. 1.2 millones en 2024.

El total del patrimonio de la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn en 2025 fue de Ps. 78.6 millones, lo que representa un incremento de Ps. 38.6 millones o 96.3% comparado con Ps. 40.1 millones registrado en 2024.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por la Compañía.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentra reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Clases de instrumentos financieros-

	2025	2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,154,506	\$ 9,115,409
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28,495,571	22,576,993
Otras cuentas por cobrar	692,930	1,054,267
<i>Medidos a valor razonable con efecto en resultados:</i>		
Instrumentos financieros negociables	28,937,432	26,248,351
Pasivos financieros:	2025	2024
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Proveedores	\$ 1,207,575	\$ 1,300,486
Pasivos acumulados	23,209,939	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	316,296	-
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,100,000	-
<i>Medidos a valor razonable con efecto en el patrimonio:</i>		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761,497	-

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía tales como efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, partes relacionadas y otras obligaciones liquidables en efectivo, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

La Compañía mantiene instrumentos financieros negociables en CBFIs reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2025				
Activos financieros en capital	<u>\$28,937,432</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$28,937,432</u>
31 de diciembre de 2024				
Activos financieros en capital	<u>\$26,248,351</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$26,248,351</u>

Instrumentos financieros negociables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía posee un portafolio de inversiones en instrumentos de deuda y capital con un valor de \$49,999 y \$11,161,829 medidos a valor razonable, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para la Compañía. Prácticamente todos los ingresos de AAFI se derivan de los servicios de administración con su compañía controladora.

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 1,300,486	\$ -
Pasivos acumulados	2,599,469	-
Pasivo por arrendamiento	5,667,398	5,187,796
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	400,000	2,100,000
	<u>\$ 9,967,353</u>	<u>\$ 7,287,796</u>

iii) Resultados de la operación 2024 vs. 2023

Los ingresos totales de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2024 fueron Ps. 102.6 millones, que representó un decremento de Ps. 115.5 millones o 53.0% respecto de los ingresos de 2023. Lo anterior se compone de la siguiente manera:

- Ps. 94.5 millones o 92.1% de los ingresos totales provienen por los servicios de administración prestados durante el año y que disminuyeron 55.0% ó Ps. 115.7 millones;
- Ps. 8.1 millones o 7.9% de los ingresos totales provienen del cobro de honorarios a socios estratégicos de la Fábrica de Hoteles que incrementaron 3.8% ó Ps. 0.3 millones, del JW Marriott Monterrey Valle y el Westin Monterrey Valle.

Durante el 2024, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 100.4 millones, que representó una disminución de Ps. 110.5 millones o 52.4% menos que el año anterior, debido principalmente por una disminución de 47.5% en sueldos, salarios y beneficios y a que durante el 2024, no se realizaron compensaciones a ejecutivos.

Los gastos de operación como porcentaje de los ingresos representaron el 97.9% de los ingresos totales; es decir 120 puntos base más que en el 2023, cuando representaron 96.7% de los ingresos.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos de 2024 fue Ps. 5.2 millones y que presenta un decremento de 27.8% ó Ps. 2.0 millones menos comparado con Ps. 7.2 millones de 2023. Esta utilidad representa 5.1% como porcentaje de los ingresos, comparada con los 3.3% de 2023.

Se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 1.2 millones, igual que el año anterior.

La Utilidad Neta durante el 2024 fue Ps. 4.0 millones, la cual representa una disminución de 33.3% comparado con Ps. 6.0 millones del 2023. Por tanto, se presenta un margen neto de 3.9% que representa un incremento de 110 puntos base comparado con el 2.8% del 2023.

El efectivo y equivalentes en 2024 fue Ps. 9,1 millones incrementando Ps. 8.0 millones. Los instrumentos financiero negociables fueron de Ps. 26.2 millones, otras cuentas por cobrar fueron de Ps. 1.1 millones y los pagos anticipados se registraron en 2.0 millones.

Las mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo neto en 2024 fueron de Ps. 4.4 millones, los impuestos a la utilidad diferidos fueron de Ps. 8.9 millones y los depósitos en garantía fueron de 3.1 millones.

Las provisiones y pasivos acumulados fueron Ps. 12.8 millones en 2024. Los proveedores registran Ps. 0.9 millones. El pasivo por arrendamiento fue de Ps. 5.7 millones, los impuestos al valor agregado por pagar fueron de Ps. 2.2 millones, otros impuestos por nómina por pagar fueron de Ps. 4.7 millones y la

compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo se registra en ceros debido a la entrega de certificados a los directivos correspondientes.

Los beneficios a empleados en 2023 fueron de Ps. 0.9 millones, el pasivo por arrendamiento fue de Ps. 5.2 millones y el impuesto a la utilidad diferido neto fue de Ps. 1.2 millones.

El total del patrimonio de la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn en 2024 es de Ps. 40.1 millones, que representa un decremento de 36.9% o Ps. 23.4 millones comparada con Ps. 63.5 millones registrado en 2023.

iii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

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

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentra reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Clases de instrumentos financieros-

	2024	2023
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 9,115,409	\$ 1,115,422
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	22,576,993	71,211,395
Otras cuentas por cobrar		1,708,963
<i>Medidos a valor razonable con efecto en resultados:</i>		
Instrumentos financieros negociables	26,248,351	11,161,829
Pasivos financieros:	2024	2023
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Proveedores	\$ 1,300,486	\$ 457,377
Pasivos acumulados	2,599,469	10,270,929
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	666
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	-	2,900,000
<i>Medidos a valor razonable con efecto en el patrimonio:</i>		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	27,411,781

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía tales como efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, partes relacionadas y otras obligaciones liquidables en efectivo, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

La Compañía mantiene instrumentos financieros negociables en CBFIs reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2024				
Activos financieros en capital	<u>\$26,248,351</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$26,248,351</u>
31 de diciembre de 2023				
Activos financieros en capital	<u>\$11,161,829</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$11,161,829</u>

Instrumentos financieros negociables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía posee un portafolio de inversiones en instrumentos de deuda y capital con un valor de \$49,999 y \$11,161,829 medidos a valor razonable, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para la Compañía. Prácticamente todos los ingresos de AAFI se derivan de los servicios de administración con su compañía controladora.

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 1,300,486	\$ -
Pasivos acumulados	2,599,469	-
Pasivo por arrendamiento	5,667,398	5,187,796
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	400,000	2,100,000
	<u>\$ 9,967,353</u>	<u>\$ 7,287,796</u>

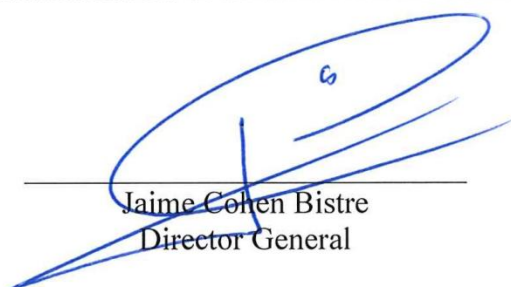
6) PERSONAS RESPONSABLES

6.1 La Administradora sobre el Reporte Anual 2025

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores título cuarto, capítulo primero, artículo 33, fracción I, inciso b), apartado 1, numeral 1.4, sub numeral 1.4.2 actualmente vigente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, 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 Reporte Anual o que el mismo contenga información que podría inducir a error a los inversionistas".

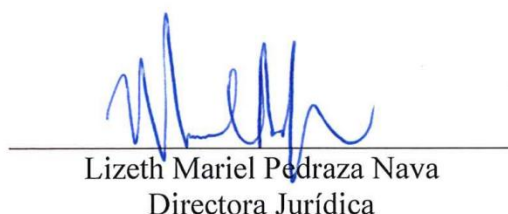
Administradora de Activos Fibra Inn S.C.



Jaime Cohen Bistre
Director General



Iván Alberto San Miguel García
Director de Contraloría



Lizeth Mariel Pedraza Nava
Directora Jurídica

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2025



Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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

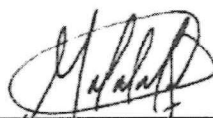
Reporte Anual al 31 de diciembre de 2025 como Fiduciario del Fideicomiso DB/1616 FINN 13



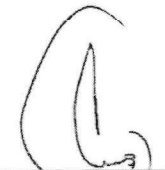
Cristina Reus Medina
Delegado Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Directora de Operaciones



Nabor Mejía Robles
Delegado Fiduciario



María Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad



El Representante Común.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**Reporte Anual 2025
Fideicomiso DB/1616
FINN 13**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ernesto López Quezada", written over a horizontal line.

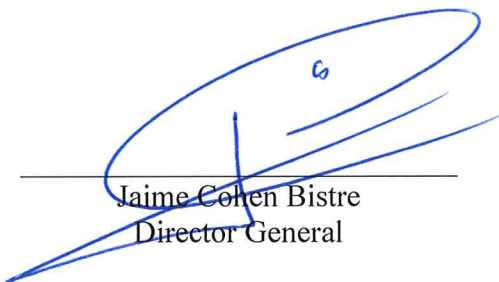
Ernesto López Quezada
Apoderado
Masari, Casa de Bolsa, S.A.

6.4 La Administradora sobre la Información Financiera Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores título cuarto, capítulo primero, artículo 33, fracción I, inciso a), apartado 3, actualmente vigente:

“Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

Administradora de Activos Fibra Inn S.C.



Jaime Cohen Bistre
Director General



Iván Alberto San Miguel García
Director de Contraloría



Lizeth Mariel Pedraza Nava
Directora Jurídica

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2025

7) ANEXOS

7.1 *Estados Financieros Dictaminados*

7.2 *Información adicional.*

7.2.1 *Declaración del Auditor Externo, Artículos 37 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por al Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contrates Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos*

7.2.2 *Carta Consentimiento del Auditor Externo para incluir el informe de auditoría como Anexo en el Reporte Anual, según el Artículo 39 de la Circular Única de Auditores Externos de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por al 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 de Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (la "Emisora"), manifiesto lo siguiente:

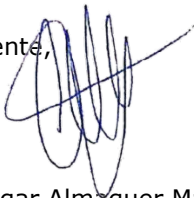
- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores 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
27 de marzo de 2026



Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del 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)

En los términos del Artículo 39 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 ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de 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), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Manuel Silverio Villalón López
Apoderado (Representante Legal)
Monterrey, Nuevo León, México
23 de abril de 2026



C.P.C. Edgar Almaguer Martínez
Auditor externo
Monterrey, Nuevo León, México
23 de abril de 2026

* * * * *



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y, con base en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados por el dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. Manuel Silverio Villalón López

Representante Legal

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche
Tohmatsu Limited



C.P.C. Edgar Almaguer Martínez

Auditor Externo

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche
Tohmatsu Limited



**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 Financieros Consolidados
al y por los años terminados el 31 de
diciembre de 2025 y 2024 e
Informe de los Auditores
Independientes del 27 de marzo 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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados 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"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra Inn al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2025. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Estimación del valor razonable de propiedades

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

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

- Realizamos pruebas sobre el diseño y la implementación del control interno sobre el proceso de valuación para la preparación de los flujos de efectivo futuros y la estimación de valor razonable.
- Como parte de los procedimientos sobre la estimación del valor razonable de las propiedades seleccionadas y en conjunto con nuestros especialistas en valuación, realizamos una evaluación de los diferentes insumos y premisas relevantes, los cuales incorporan consideraciones ocasionados por el ambiente económico actual y sus impactos en la industria donde opera, incluyendo los flujos de efectivo proyectados, que consideran entre otros: tarifas promedio, ingresos promedio por habitaciones disponibles, porcentajes de ocupación promedio y los ingresos netos de operación ("NOI", por sus siglas en inglés). Además, como parte de nuestros procedimientos sustantivos, calculamos de manera independiente un rango de tasas de descuento y la tasa de capitalización, para reprocesar el cálculo del valor razonable preparado por la administración y contrastar los resultados aplicables a cada propiedad seleccionada.
- En adición a los procedimientos anteriores, revisamos la coherencia matemática, integridad y exactitud de las valuaciones y validamos las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la administración.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

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

Como se menciona en las Notas 1 y 15 de los estados financieros consolidados adjuntos, para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso DB/1616 debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. Un cambio en el estado como FIBRA con base en la ley de la LISR, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados, en consecuencia, la prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es uno de los fundamentos principales del supuesto de negocio en marcha de Fibra Inn. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el involucramiento de expertos fiscalistas, para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de los artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2025.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

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

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

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



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible y, cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o, que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. Si con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Edgar Almaguer Martínez

27 de marzo 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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2025	2024
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,472,634	\$ 1,713,148
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	79,693	92,354
Inventarios		8,757	-
Pagos anticipados		24,982	18,459
Activos mantenidos para la venta	9	-	28,738
Impuestos por recuperar y otros		27,622	24,086
Impuesto al valor agregado por recuperar		120,567	125,778
Total del activo circulante		<u>1,734,255</u>	<u>2,002,563</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8 y 11	11,578,849	11,631,641
Partes relacionadas	13	-	40,000
Activos por derecho de uso, neto	10	7,562	9,713
Otras cuentas por cobrar	7	9,210	16,219
Instrumentos financieros derivados	17	32,398	73,796
Efectivo restringido	6	93,438	98,241
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	12	28,897	26,913
Total del activo		<u>\$13,484,609</u>	<u>\$13,899,086</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 339,787	\$ 221,033
Partes relacionadas	13	45,509	89,009
Porción circulante de la deuda bancaria	18	57,972	51,410
Acreedores diversos		35,889	14,784
Impuestos por pagar		92,686	47,410
Intereses por pagar	18	134,202	142,192
Pasivo por arrendamiento	10	4,705	5,662
Compensación a ejecutivos	16	20,163	10,188
Anticipo de clientes		7,775	4,832
Total del pasivo circulante		<u>738,688</u>	<u>586,520</u>
Deuda financiera por certificados bursátiles	18	3,154,709	3,150,217
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	18	13,082	21,803
Deuda bancaria	18	562,626	656,679
Pasivo por arrendamiento	10	3,395	5,187
Fianza de adecuaciones por arrendamiento		-	2,100
Beneficios a los empleados	16	19,202	10,206
Impuesto a la utilidad diferido	15	3,304	2,265
Total del pasivo		<u>4,495,006</u>	<u>4,434,977</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	14	6,682,045	6,996,913
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	14 y 16	5,761	-
Reserva para recompra de CBFIs	14	134,580	183,808
Superávit por revaluación de propiedades	8 y 14	4,432,832	4,380,166
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	15,152	34,304
Reserva por remediación del plan de beneficios definidos	16	(7,062)	(1,498)
Resultados acumulados		<u>(3,796,064)</u>	<u>(3,552,620)</u>
Total de la participación controladora		<u>7,467,244</u>	<u>8,041,073</u>
Participación no controladora	14	<u>1,522,359</u>	<u>1,423,036</u>
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>8,989,603</u>	<u>9,464,109</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$13,484,609</u>	<u>\$13,899,086</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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 de resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Notas	2025	2024
Ingresos por:			
Hospedaje	11	\$ 2,354,008	\$ 2,316,644
Alimentos y bebidas	11	264,023	-
Otros ingresos hoteleros	11	55,407	-
Arrendamiento de inmuebles	10 y 11	10,901	72,588
Total de ingresos		<u>2,684,339</u>	<u>2,389,232</u>
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		657,789	671,541
Alimentos y bebidas		195,299	-
Otros costos operativos		27,869	-
Administración		442,503	418,140
Publicidad y promoción		90,859	90,300
Energéticos		143,823	144,279
Mantenimiento preventivo		115,235	103,755
Deterioro (beneficio) de activos financieros	7	485	(1,114)
Regalías		177,216	175,933
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		<u>1,851,078</u>	<u>1,602,834</u>
Utilidad bruta		<u>833,261</u>	<u>786,398</u>
Otros costos y gastos:			
Prediales		20,714	18,382
Seguros		12,135	12,257
Gastos corporativos de administración		165,761	124,296
Depreciación y amortización	8, 10 y 12	387,606	353,974
Utilidad contable por bajas de activos	8 y 9	(68,011)	(876)
Deterioro de propiedades, neto	8 y 9	24,362	364,358
Mantenimientos mayores no capitalizables		12,549	13,454
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	16	5,761	-
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		236,177	5,672
Otros ingresos, neto		(20,140)	(14,354)
Total de otros costos y gastos		<u>776,914</u>	<u>877,163</u>
Utilidad (pérdida) de operación		<u>56,347</u>	<u>(90,765)</u>
Gastos por intereses	10, 13 y 18	371,551	381,758
Intereses ganados		(113,639)	(161,849)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta		14,730	(55,158)
Total de gastos financieros, neto		<u>272,642</u>	<u>164,751</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		<u>(216,295)</u>	<u>(255,516)</u>
Impuestos a la utilidad	15	31,786	5,654
Pérdida neta consolidada		<u>(248,081)</u>	<u>(261,170)</u>
Participación no controladora		45,341	(32,776)
Participación controladora		<u>(293,422)</u>	<u>(228,394)</u>
Pérdida básica por CBFI*	19	(0.40)	(0.31)
Pérdida diluida por CBFI*	19	(0.40)	(0.31)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación	19	<u>727,842,820</u>	<u>739,574,277</u>
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	19	<u>727,842,820</u>	<u>742,878,300</u>

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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 de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024
Pérdida neta consolidada		\$(248,081)	\$(261,170)
Partidas de resultado integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	8	124,947	967,070
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	16	(5,564)	(1,498)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	(38,304)	8,898
Total de resultado integral		<u>\$(167,002)</u>	<u>\$ 713,300</u>
(Pérdida) utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora		<u>(265,472)</u>	<u>475,281</u>
Participación no controladora		<u>\$ 98,470</u>	<u>\$ 238,019</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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 de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFI's	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Reserva por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$7,340,875	\$ 27,412	\$204,142	\$3,679,442	\$ 29,855	\$ -	\$(3,390,418)	\$7,891,308	\$1,183,986	\$ 9,075,294
Reembolso a tenedores de CBFI's	(153,978)	-	-	-	-	-	-	(153,978)	-	(153,978)
Cancelación de CBFI's	(139,056)	-	139,056	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	1,031	1,031
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFI's	-	-	250,000	-	-	-	(250,000)	-	-	-
Recompra CBFI's por medio de la reserva	(66,192)	-	(159,390)	-	-	-	66,192	(159,390)	-	(159,390)
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	-	432	-	432
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	-	(12,580)	-	(12,580)
Resultado integral	-	-	-	700,724	4,449	(1,498)	(228,394)	475,281	238,019	713,300
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,996,913	-	183,808	4,380,166	34,304	(1,498)	(3,552,620)	8,041,073	1,423,036	9,464,109
Reembolso a tenedores de CBFI's	(264,057)	-	-	-	-	-	-	(264,057)	-	(264,057)
Cancelación de CBFI's	(883)	-	883	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de socios	50	-	-	-	-	-	-	50	853	903
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFI's	-	-	250,000	-	-	-	(250,000)	-	-	-
Recompra CBFI's por medio de la reserva	(49,978)	-	(49,978)	-	-	-	49,978	(49,978)	-	(49,978)
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	5,761	-	-	-	-	-	5,761	-	5,761
Otros movimientos del patrimonio	-	-	(133)	-	-	-	-	(133)	-	(133)
Resultado integral	-	-	-	52,666	(19,152)	(5,564)	(293,422)	(265,472)	98,470	(167,002)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$6,682,045</u>	<u>\$ 5,761</u>	<u>\$134,580</u>	<u>\$4,432,832</u>	<u>\$ 15,152</u>	<u>\$ (7,062)</u>	<u>\$(3,796,064)</u>	<u>\$7,467,244</u>	<u>\$1,522,359</u>	<u>\$ 8,989,603</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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 de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (216,295)	\$ (255,516)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	387,606	353,974
Utilidad contable por bajas de activos	(68,011)	(876)
Deterioro de propiedades, neto	24,362	364,358
Deterioro (beneficio) de activos financieros	485	(1,114)
Amortización de costos de obtención y emisión de deuda	5,813	5,703
Intereses de deuda	365,738	376,055
Intereses ganados	(113,639)	(161,849)
Fluctuación cambiaria no realizada	14,170	(54,263)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761	-
	<u>405,990</u>	<u>626,472</u>
Clientes y otras cuentas por cobrar	15,649	(25,778)
Inventarios	(8,757)	-
Pagos anticipados	(6,523)	(589)
Impuestos por recuperar	3,271	7,730
Proveedores y otras cuentas por pagar	148,253	14,733
Impuestos por pagar	13,490	17,850
Beneficios a empleados	3,432	7,914
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>574,805</u>	<u>648,332</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(245,943)	(204,130)
Flujos obtenidos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	126,901	1,349
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(7,245)	(743)
Intereses cobrados	113,639	159,142
Entrada de efectivo por control de la subsidiaria Tregnor y partes relacionadas	40,000	(40,000)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	<u>27,352</u>	<u>(84,382)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda bancaria	(50,826)	(100,610)
Prepago de deuda bursátil	-	(33,193)
Efectivo restringido	4,803	(14,835)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	19,653	30,835
Intereses pagados	(392,748)	(411,104)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	(50,000)	(26,004)
Pago de pasivos por arrendamientos	(7,780)	(6,097)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(264,057)	(153,978)
Aportaciones de socios	853	1,031
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	(11,343)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(49,978)	(159,390)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(790,080)</u>	<u>(884,688)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(187,923)	(320,738)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,713,148	1,922,593
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(52,591)	111,293
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,472,634</u>	<u>\$ 1,713,148</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Entidad informante y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (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", el "Fideicomiso Irrevocable DB/1616" 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" y/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 Irrevocable 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 los estatutos del Fideicomiso y la legislación aplicable.

Los Fideicomisos Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, Fideicomiso Irrevocable FID/3096 ("Fideicomiso FID/3096"), Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, Fideicomiso Irrevocable 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, como se define en la Nota 2d.

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 31 de diciembre de 2025, 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 Av. Belisario Domínguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64060.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn tiene celebrados diversos contratos de operación hotelera con terceros destacando los siguientes:

- I. Contratos de prestación de servicios de gestión hotelera, celebrado con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. (“Aimbridge Latam”). Estos servicios son indispensables y de carácter permanente para los hoteles del portafolio, dichos contratos son celebrados por cada hotel de forma individual, a partir, de su inicio de operaciones y/o firma del contrato por una vigencia no mayor de 15 años.

Respecto al hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, Fibra Inn mantuvo contratados los servicios de gestión hotelera con otro operador hasta el 01 de agosto de 2025, fecha en que SHFINN asumió su operación, asimismo esta misma entidad asumió la operación del hotel Holiday Inn Monterrey Valle a partir del 1 de septiembre de 2025, ante la terminación del contrato de servicios de gestión hotelera con Aimbridge Latam, dentro de la cláusula vigésima octava de estos contratos, se establece el pago adicional por concepto de servicios de contabilidad para hoteles del portafolio a favor por Aimbridge Latam o sus afiliadas, siendo Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.

Como consecuencia de la estrategia operativa y financiera, el 14 de octubre de 2025, Fibra Inn y Aimbridge Latam decidieron en común acuerdo dar por terminados anticipadamente los contratos de gestión hotelera (excepto por los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle), con efectos a partir del 31 de octubre de 2025. Como resultado, no existen compromisos contractuales vigentes con Aimbridge Latam relacionados a los contratos que fueron terminados anticipadamente.

- II. Contratos de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje, celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”), por cada uno de los hoteles. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento mediante este contrato son los que se utilizan por la arrendataria para brindar servicios diferentes al hospedaje. Estos contratos son celebrados por cada hotel en lo individual, a partir, de su inicio de operaciones por una vigencia no mayor de 20 años. En línea con la estrategia operativa y financiera de Fibra Inn, los contratos de arrendamiento relacionados con Operadora México fueron terminados de manera anticipada por acuerdo entre partes el 31 de diciembre de 2024. Como resultado, no existen compromisos contractuales vigentes con Operadora México relacionados con estos arrendamientos, a partir, de dicha fecha.
- III. Contrato de licencia de uso y goce de la marca celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. el 24 de octubre de 2018, respecto a la marca Casa Grande, pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones y, celebrado por una vigencia de 10 años.

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

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y *snack bars*, entre otros, el Fideicomiso DB/1616 arrendó hasta el 31 de diciembre de 2024 espacios dentro de los inmuebles a favor de Operadora México recibiendo un ingreso por concepto de arrendamiento - subarrendamiento en el caso de los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle - compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable de los ingresos generados por la prestación de los servicios vinculados con el alojamiento. Al respecto, la anterior relación es sustituida por un contrato de arrendamiento con Tregnor, en virtud de esta nueva relación, a partir del 01 de enero de 2025, el Fideicomiso DB/1616 adquirió el derecho a cobrar por concepto de contraprestación del uso y goce de dichos espacios no hoteleros una contraprestación fija por hotel, que obedece a los metros cuadrados dados en arrendamiento.



Eventos relevantes del Fideicomiso-

2025

1. El 01 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas. La transacción fue aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.

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

2. El 01 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor. Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad. En este sentido, Tregnor representa un *agente de facto*, por lo cual, a partir, de la firma de este acuerdo, los estados financieros quedarán sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor se toman en favor de los intereses del Fideicomiso DB/1616.

En adición, al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn mantenía una cuenta por cobrar con partes relacionadas por un monto de \$40,000, relacionada a un préstamo de capital de trabajo otorgado a Tregnor para la operación de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles de Fibra Inn. Derivado de la asunción de control de Fibra Inn sobre Tregnor, a partir, del 01 de enero de 2025, esta cuenta por cobrar del Fideicomiso DB/1616 se elimina en el proceso de consolidación junto con la cuenta por pagar reconocida a nivel de Tregnor, por lo que el monto de efectivo que previamente se mostró como una salida de recursos en los estados financieros consolidados, se reincorporó al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo.

3. El 10 de enero de 2025, Fibra Inn notificó al gestor hotelero del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, la intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con vigencia de terminación al 24 de julio de 2025.
4. El 31 de enero de 2025, Fibra Inn designó a Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General, a partir, del 01 de febrero de 2025. Por lo anterior, Miguel Aliaga Gargollo retomó la función como Director de Administración y Finanzas, a partir, de dicha fecha.
5. El 06 de junio de 2025, el Fideicomiso FID/3097 firmó el Cuarto Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado a la modificación del margen aplicable sobre el importe del crédito en pesos de 2.85 puntos porcentuales a 2.35 puntos porcentuales y del margen aplicable sobre el importe del crédito denominado en dólares americanos de 3.00 puntos porcentuales a 2.50 puntos porcentuales, dichas modificaciones surten efecto a partir del 15 de julio de 2025 sobre los intereses ordinarios del Tramo 1 y 2 pagaderos trimestralmente.
6. El 06 de junio y 14 de agosto de 2025, Fibra Inn finalizó las ventas de los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua y Coatzacoalcos, respectivamente, recibiendo los pagos en efectivo de \$100,000 más IVA y \$25,000 más IVA, respectivamente. Dichas ventas representaron una utilidad neta de \$74,692 y se encuentran reconocidas en el rubro de utilidad contable por bajas de activos, el primero forma parte del segmento operativo de servicio limitado y el segundo hotel estaba clasificado como activo disponible para la venta.
7. El 21 de julio de 2025, Fitch Ratings ratificó la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn en A-, manteniendo una perspectiva estable. Adicionalmente, afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 en A-.
8. El 01 de agosto y 01 de septiembre de 2025, Fibra Inn asumió la operación de los hoteles Holiday Inn Puebla La Noria y Holiday Inn Monterrey Valle, ambos activos forman parte de su portafolio actual.
9. El 02 de septiembre de 2025 mediante diversos actos corporativos y con la autorización de las autoridades competentes, se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") a favor de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, como fiduciario de Fibra Inn.



10. El 10 de octubre de 2025, en la Asamblea de Tenedores de CBFIs, se aprobó con el 89.77% de los votos una dispensa a la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso, autorizando la cesión de todos los derechos y obligaciones de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente, en favor de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., quien se constituyó como el nuevo Fideicomitente del Fideicomiso.
11. El 14 de octubre de 2025, Fibra Inn celebró con Aimbridge Latam un Convenio Maestro de Terminación de los contratos de gestión hotelera, en el cual se obligó al pago de una contraprestación total de \$172,300. En cumplimiento con dicho convenio, Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn realizó dos pagos de \$10,000 cada uno, el 04 de noviembre y 02 de diciembre de 2025.
12. El 03 de noviembre de 2025 Fibra Inn llegó a un acuerdo mediante el cual se llevó a cabo una transición ordenada de las operaciones de sus hoteles con fecha de inicio a partir del 1 de noviembre de 2025 y hasta el 15 de enero del 2026, internalizando así la operación de 28 de sus hoteles del portafolio, para lograr un esquema administrativo propio más unificado, orientado a incrementar el control sobre sus propiedades y procesos operativos.

2024

1. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso FID/3096 realizó el prepago de la deuda bancaria con garantía prendaria al Tramo C en pesos con Banorte por un monto \$34,775 y Sabadell por \$25,196, respectivamente, dicho saldo corresponde a la deuda bancaria no cubierta por los instrumentos financieros derivados, como parte de la mejora del nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y calificaciones crediticias.
2. El 26 de abril de 2024, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 27 de abril de 2023, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2024, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
3. El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso FID/3096 celebró con Banorte y Sabadell el segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 08 de octubre de 2020, en el que se modificó el término de Margen Aplicable Pesos, a efecto de que, a partir, del 06 de julio de 2024, se disminuyera el spread del préstamo de una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales a una tasa TIIE a 91 días más 2.75 porcentuales.
4. El 26 de octubre de 2024, Fibra Inn realizó un convenio modificatorio a 33 contratos de prestación de servicios de gestión Hotelera celebrados con Aimbridge Latam, a la par de una simultánea sustitución patronal que hiciera el referido gestor hotelero como patrón sustituto con SHFINN como patrón sustituto. La operación se realizó el 26 de octubre de 2024, con la aprobación del Comités de Auditoría, Prácticas y ASG, así como por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616. Asimismo, en esa misma fecha Fibra Inn celebró un contrato de prestación de servicios especializados con su subsidiaria Servicios Hoteleros FINN por cada uno de los hoteles del portafolio, con excepción del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, al contar con dichos servicios especializados por parte de otro tercero.

2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

La emisión de estos estados financieros consolidados fue autorizada por Jaime Cohen Bistre, Director General, y Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, y aprobados por el Comité Técnico, representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo el 27 de marzo de 2026; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de Fibra Inn han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).



b) Bases de medición

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

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

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

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

c) Negocio en marcha

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

d) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en la que, directa o indirectamente, está expuesta o, tiene derecho a rendimientos variables de su relación con la entidad y, está en posición de afectar dichos rendimientos, a través, de su poder sobre las actividades relevantes de la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se inicia el control hasta la fecha en que cesa.

Las entidades en las que la controladora ejerce control son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso FID/3096, donde participa en un 50% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso FID/3097, donde participa en un 50% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 28.93% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;
- Servicios Hoteleros Finn, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital; y
- Tregnor S.A.P.I. de C.V., en la cual no se tiene participación, sin embargo, mantiene *ejercicio de control de facto*, a partir, del 01 de enero de 2025.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados, se eliminan para la consolidación.

ii. Participación no controladora

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.



iii. Pérdida de control

Cuando Fibra Inn pierde el control sobre una subsidiaria da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, así como cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional de Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Las cifras de los estados financieros consolidados y sus notas cuando se hace referencia a pesos mexicanos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos. Al hacer referencia a “US\$” o dólares americanos, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América y cuyas cifras han sido redondeadas a la unidad más cercana.

f) Estado de resultados y de resultado integral

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

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

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

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

g) Estado de flujos de efectivo

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

3. Resumen de las principales políticas contables materiales-

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

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

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

b) Efectivo restringido-

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



c) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

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

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

Activos financieros - Clasificación y medición posterior.

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

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

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

La información considerada dentro de la evaluación incluye:

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

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



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

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

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

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

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

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

Activos financieros - Bajas.

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

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



Activos financieros - Deterioro.

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

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

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

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

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

Pasivos financieros - Bajas.

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

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

Compensación de instrumentos financieros.

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

Jerarquía de valor razonable.

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

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

Instrumentos financieros derivados.

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



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

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

Contabilidad de coberturas.

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

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

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

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

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

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

d) Inventarios-

Los inventarios se registran a su costo o a su valor neto realizable, el que sea menor. El costo incluye el costo de los alimentos y bebidas, así como los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y condición actuales. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones menos los costos estimados para realizar la venta. El costo se determina utilizando el método del costo promedio ponderado.

e) Propiedades, mobiliario y equipo-

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.



Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes por cada Unidad Generadora de Efectivo (“UGE”), es decir, a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos, como consecuencia de su revaluación, se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades como parte de las partidas de otros resultados integrales, excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados, excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo, se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del periodo.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo es reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y, posteriormente, cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en resultados conforme se incurren.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, debido a que aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento mayores, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir, de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros, a través, de su venta. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61 a 80
Componentes de edificios	5 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Mobiliario y equipo	7 a 18
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de tecnología	3 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año y, el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.



Cuando un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja, cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo y, se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros (ingresos) gastos, neto.

f) Arrendamientos-

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

Como arrendatario.

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento, por concepto de inflación, Fibra Inn remide el pasivo por arrendamiento, a partir, de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso DB/1616 evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remediación del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remediación, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.



Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso DB/1616 liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remediación del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso DB/1616 cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en resultados.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se presentan por separado en el estado consolidado de situación financiera.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador.

Al inicio o en el momento de la modificación de un contrato que contiene componentes de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Fibra Inn reconoce los cobros por renta recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta, en términos del plazo de arrendamiento, en el rubro “Arrendamiento de inmuebles” en el estado consolidado de resultados.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

g) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn y que tienen una vida útil definida, se registran a su costo menos amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada; estos activos incluyen, principalmente, el costo del *software* para uso administrativo, los cuales se amortizan en un periodo de 5 años, licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año y, el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.



h) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros. Las variables utilizadas para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria. El valor razonable de estos activos es muy sensible a cambios en dichas variables significativas.

i) Provisiones y pasivos contingentes-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente, legal o asumida, como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra Inn la considera como un pasivo contingente y lo revela cualitativamente en las notas de los estados financieros consolidados, en caso de ser relevante.

Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente, cuando el efecto del descuento es significativo considerando los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes, en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente. Fibra Inn sólo reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes cuando su realización es virtualmente cierta.

j) Impuestos a la utilidad y otros impuestos-

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso DB/1616 debe distribuir anualmente por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs anualmente.

Los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes para las subsidiarias AAFI, SHFINN y Tregnor. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que cada subsidiaria disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen de una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del periodo.

El cálculo de impuestos a la utilidad diferidos a la fecha de reporte refleja los efectos que resultan de la forma en que Fibra Inn espera liquidar el saldo en libros de sus pasivos entre el saldo de impuestos a la utilidad diferidos al inicio y al final del periodo.

Fibra Inn está registrada para el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) y se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México.



k) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas de Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente y, se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado consolidado de patrimonio, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado, ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal o, bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto, sólo si, Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada y, el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo, si Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

l) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones, venta de alimentos y bebidas, otros ingresos hoteleros y, las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje-

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen, a través, del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.



Ingresos por alimentos y bebidas-

Los ingresos por venta de alimentos y bebidas comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir derivada de la venta de alimentos, bebidas y servicios relacionados ofrecidos en restaurantes, bares y servicio a la habitación, en el curso normal de operaciones. Dichos ingresos se presentan netos de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de los precios de los productos incluidos en menús, cartas o cotizaciones.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las órdenes de consumo de alimentos y bebidas realizadas en restaurantes, bares y servicio a la habitación, cuyos costos se componen por las promesas para la entrega de alimentos preparados y bebidas para su consumo, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes corresponden a la entrega de alimentos y bebidas en un momento definido con el cliente, por lo que se satisfacen en un punto específico en el tiempo. El precio del contrato está definido en los precios aceptados por el cliente por cada alimento o bebida solicitada; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identifica una obligación de desempeño por cada orden de consumo, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el cliente ha recibido los alimentos y bebidas y, éstos se encuentran disponibles para su consumo.

Otros ingresos hoteleros-

Los otros ingresos hoteleros corresponden principalmente a servicios dentro de los hoteles, como lo son el servicio de spa, servicios para eventos, negocios y relacionados con la estancia distintos al hospedaje, y se reconocen cuando Fibra Inn brinda el servicio al cliente.

Cada reserva, consumo o servicio solicitado constituye un contrato con el cliente, en el cual Fibra Inn identifica una obligación de desempeño específica y se satisface a través del tiempo, a medida que el huésped recibe el servicio.

El precio de la transacción corresponde a la tarifa acordada por cada servicio, la cual no incluye componentes significativos de financiamiento debido a que los pagos se realizan en el corto plazo, generalmente al finalizar la estancia o al momento del consumo.

Ingresos por arrendamiento-

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo con la IFRS 16, como se menciona en el inciso f), de esta Nota.

m) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

n) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

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

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



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

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

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

o) Pérdida básica y diluida por CBFI-

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la pérdida consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

p) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio hotelero de Fibra Inn:

i. Servicio Limitado-

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida.

ii. Servicio Selecto-

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. Servicio Completo-

Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, salones de eventos y banquetes.

iv. Estancia Prolongada-

Hoteles que proporcionan principalmente los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

q) Activos mantenidos para la venta-

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y, el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como mantenido para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como mantenido para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable con relación a su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación de venta, por parte, de los comités correspondientes del Fideicomiso DB/1616.



Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en activos financieros, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remediación se reconocen en el rubro de pérdida contable por bajas de activos dentro del estado consolidado de resultados.

r) *Recompra y relocalización de CBFIs-*

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

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

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

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

En preparación de los estados financieros consolidados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua y son coherentes con los compromisos de Fibra Inn en materia de gestión de riesgos y clima, cuando procede. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

a) *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado al aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616 debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos FID/3096, FID/3097 y CIB/3058 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de ley antes mencionada. Las subsidiarias AAFI, SHFINN y Tregnor están sujetas al ISR con base en sus operaciones, por lo cual, en los estados financieros consolidados se reconocen los importes causados en el ejercicio correspondientes al impuesto corriente y diferido.

b) *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del periodo de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.



Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles de los activos de propiedad, mobiliario y equipo son utilizadas para determinar el gasto por depreciación de los activos y, se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente, al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo-

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn adopta la técnica de valuación que considera más apropiada según las circunstancias particulares de cada hotel. En este proceso, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el periodo terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir, a nivel de cada hotel. Los valores razonables obtenidos se utilizan para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos como valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Valuación de instrumentos financieros derivados-

Fibra Inn reconoce todos los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Este valor se calcula mediante técnicas de valuación que incorporan precios cotizados en mercados reconocidos y datos verificables ampliamente aceptados en el sector financiero. Esto incluye las curvas futuras de tasas de interés, determinadas, a partir, de fuentes confiables de mercado.

Es importante destacar que cualquier modificación en los supuestos para estas mediciones puede tener un impacto significativo en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

5. Cambios en políticas contables-

i. Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas-

En el año en curso, Fibra Inn ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB que son obligatorias para un periodo contable que comienza el o después del 01 de enero de 2025. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la NIC 21 – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas aclaran que la NIC 21 establecen la forma en que las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando la moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren las entidades revelen información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda o cómo se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Las modificaciones no tuvieron un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra Inn.



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

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn no ha aplicado la nueva NIIF ni las siguientes modificaciones a las NIIF que han sido emitidas y se consideran de aplicación significativa:

- Modificaciones a la NIIF 9 e NIIF 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros. ⁽¹⁾
- NIIF 18 – Presentación y revelación de estados financieros. ⁽²⁾

La NIIF 18 sustituye a NIC 1, Presentación de estados financieros e introduce requerimientos más detallados sobre la presentación e información a revelar en los estados financieros, garantizando que la información financiera presentada sea comprensible, relevante, fiable y comparable. Estas enmiendas enfatizan la necesidad de desglosar adecuadamente los componentes clave de los estados financieros, asegurando que se proporcionen suficientes detalles para permitir a los usuarios comprender la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Entre los cambios más significativos establece un nuevo marco para la presentación del estado de resultados, introduciendo categorías obligatorias (operación, inversión, financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuas) así como subtotales mandatorios tales como: utilidad de operación, utilidad antes de financiamientos e impuestos, entre otros. La norma también requiere revelar y conciliar las medidas de desempeño definidas por la administración que sean comunicadas externamente, siempre y cuando estén totalmente relacionadas a partidas de resultados, y modifica la presentación del estado de flujos de efectivo para que ahora inicie a partir de la utilidad de operación. Además, incluye requisitos adicionales de revelación sobre la naturaleza de la actividad de negocio, políticas contables clave, juicios significativos realizados por la administración y fuentes de incertidumbre en las estimaciones.

La nueva norma se aplica retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.

Fibra Inn ha iniciado la evaluación del impacto que tendrá la adopción de esta norma en la información financiera del Fideicomiso DB/1616. Con base en un análisis preliminar, se esperan cambios principalmente en la estructura del estado consolidado de resultados y en el punto de partida del método indirecto para la presentación del estado consolidado de flujos de efectivo, el cual se basará en el nuevo subtotal de utilidad de operación.

Fibra Inn continúa evaluando los efectos específicos de la adopción de la IFRS 18 en sus procesos, sistemas y revelaciones, y adoptará la norma en la fecha obligatoria de aplicación.

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

- Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 e NIC 7 – Mejoras anuales a las NIIF. ⁽¹⁾
- Modificaciones a la NIIF 9 e NIIF 7 – Acuerdos de compra de energía. ⁽¹⁾
- NIIF 19 – Revelaciones de subsidiarias que no son de interés público. ⁽²⁾
- Modificaciones a la NIC 21 – Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria. ⁽²⁾
- Modificaciones a la NIIF 10 e NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. ⁽³⁾

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

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

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



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

	2025	2024
Efectivo en bancos	\$1,343,125	\$ 884,221
Equivalentes de efectivo	72,009	695,779
	<u>1,415,134</u>	<u>1,580,000</u>
Fondo de reserva para gastos de capital ⁽¹⁾	56,062	131,768
Efectivo restringido ⁽²⁾	1,438	1,380
	<u>\$1,472,634</u>	<u>\$1,713,148</u>
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		

⁽¹⁾ El fondo de reserva para gastos de capital está destinado para el pago de reparaciones, mantenimientos y reemplazos mayores de activos hoteleros en operación, en función de los requerimientos de inversión. La reserva se integra trimestralmente con hasta el 5% de los ingresos brutos; los recursos están invertidos en valores gubernamentales.

⁽²⁾ Fideicomiso de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago constituido por el Fideicomiso FID/3096 con la finalidad de liquidar el Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados conforme se cumplan ciertas condiciones, por parte, del vendedor.

En términos del artículo 187 de la LISR, en su fracción III, establece que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 esté invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió remanentes del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	2025	2024
<i>Activo no circulante</i>		
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	\$ 29,997	\$ 27,394
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México ⁽¹⁾	63,441	70,847
	<u>\$ 93,438</u>	<u>\$ 98,241</u>
Total efectivo restringido no circulante		

⁽¹⁾ Fideicomisos constituidos con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito Simple firmado por el Fideicomiso FID/3096 con Banorte y Banco Sabadell y el Fideicomiso FID/3097 con BBVA México. Los Fondos de Reserva se encuentran invertidos en instrumentos de deuda gubernamental y serán devueltos a Fibra Inn en cuanto la deuda bancaria sea liquidada y/o se cumplan condiciones mencionadas en la Nota 18.

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

Los clientes y otras cuentas por cobrar, neto a corto plazo se muestran a continuación:

	2025	2024
Clientes por servicios hoteleros	\$53,668	\$54,933
Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	-	13,114
Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ^{(2) y (3)}	9,210	17,177
Otras cuentas por cobrar	21,021	13,371
	<u>83,899</u>	<u>98,595</u>
Pérdidas crediticias esperadas	(4,206)	(6,241)
	<u>\$79,693</u>	<u>\$92,354</u>

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

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2025 corresponde al saldo circulante por capital de trabajo.

⁽³⁾ Al 31 de diciembre de 2024 corresponde al saldo circulante por capital de trabajo y arrendamiento de espacios distintos al hospedaje.

Otras cuentas por cobrar a largo plazo:

El saldo en otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$9,210 y \$16,219 respectivamente, corresponde al capital de trabajo pendiente de devolución de acuerdo con convenio de terminación anticipada y finiquito del contrato de arrendamiento con Operadora México con vencimiento en 2027. Los montos son pagaderos anualmente a una tasa de interés de mercado.



Las pérdidas crediticias esperadas se integra como sigue:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ 6,241	\$10,187
Deterioro (beneficio) de activos financieros	485	(1,114)
Aplicaciones	(2,520)	(2,832)
Saldo final	<u>\$ 4,206</u>	<u>\$ 6,241</u>

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

	2025	2024
Al corriente	1.38%	1.55%
De 1 a 30 días	5.87%	6.12%
De 31 a 60 días	12.73%	13.36%
De 61 a 90 días	25.52%	27.20%
De 91 a 120 días	44.24%	46.23%
De 121 a 150 días	68.08%	69.91%
De 151 a 180 días	68.08%	69.91%
De 181 en adelante	68.08%	69.91%

8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

	2025	2024
Terrenos	\$ 2,729,372	\$ 2,671,111
Edificios	8,445,819	9,014,601
Componentes de edificios	500,941	214,512
Maquinaria y equipo	308,109	331,660
Mobiliario y equipo	298,726	328,639
Mejoras a locales arrendados	6,640	5,487
	<u>12,289,607</u>	<u>12,566,010</u>
Construcciones en proceso	569,374	622,804
Subtotal	12,858,981	13,188,814
Depreciación acumulada ⁽¹⁾	(15,713)	(9,159)
Deterioro acumulado de propiedades	<u>(1,264,419)</u>	<u>(1,548,014)</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	<u>\$11,578,849</u>	<u>\$11,631,641</u>

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

Los efectos de revaluación por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	2025		2024	
	Deterioro, neto	Superávit, neto	Deterioro, neto	Superávit, neto
Terreno	\$ 6,275	\$ 109,844	\$ 121,852	\$ 167,698
Edificio	18,087	15,103	246,358	799,372
	<u>\$ 24,362</u>	<u>\$ 124,947</u>	<u>\$ 368,210</u>	<u>\$ 967,070</u>

Los valores razonables de las propiedades fueron estimados de acuerdo con los lineamientos de la IFRS 13, "Medición del Valor Razonable" utilizando las siguientes metodologías y supuestos clave:

- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.
- Se definió que el enfoque de ingresos el cual consiste en proyectar flujos de efectivo futuros y descontarlos a valor presente es el más apropiado para los 32 hoteles en operación de Fibra Inn.



- Las proyecciones de flujo de efectivo consideran los próximos cinco años relativos a cada hotel o UGE y se utilizan tasas de descuento ajustadas por riesgo para descontar dichos flujos, estresando distintos escenarios y sobre los cuales la administración elige el estimado de valuación que refleja mejor las condiciones actuales del mercado.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los supuestos clave incluidos en los flujos de efectivo proyectados se determinan a partir de los resultados reales del Fideicomiso DB/1616 en el último año, los cuales son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria como se muestran a continuación:
 - 1) Para el año 2025, los ingresos totales (que incluyen la tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible y los ingresos distintos al hospedaje, los cuales varían de acuerdo con el segmento de cada hotel), consideran un crecimiento que varía entre el 1% y el 12% consistente con el crecimiento moderado para el país condicionado a la resolución de incertidumbres externas. Las proyecciones incorporan la experiencia de por la internalización de la operación.
Para el año 2024, los ingresos se basaron en un crecimiento estimado que varía entre 6.3% y el 10.7% como parte de la estrategia de recuperar los efectos del alza en la inflación acumulada 2020-2023 y consideración el impacto positivo del *nearshoring*, respectivamente.
 - 2) Los porcentajes de ocupación promedio por hotel se ubican en un rango de 25% a 86% y 27% a 87%, respectivamente.
 - 3) La reserva de mantenimiento para propiedades (“CAPEX”, por sus siglas en inglés) se calcula sobre el 3.50% sobre los ingresos totales proyectados. A partir de 2025, se considera el 1.00% para ciertos activos no estratégicos.
 - 4) A partir del sexto año los flujos proyectados crecen únicamente a una tasa de inflación promedio del 4% y 4.1% respectivamente.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las tasas de descuento determinadas fueron de 12% y 14%, respectivamente, las cuales se relacionan con la percepción de riesgo de inversión y el costo actual de la deuda bancaria por la baja en las tasas de interés en consecuencia de las medidas gubernamentales ante la baja de los niveles de inflación, por lo que, a menor tasa de descuento utilizada, mayores son los flujos de efectivo descontados obtenidos para cada UGE.
- La tasa de capitalización “*cap rate*” utilizada fue de 9.25% para ambos años, la cual está basada en transacciones comparables del mercado, crecimiento esperado a largo plazo y de acuerdo con un reporte de analistas.
- Durante los ejercicios 2025 y 2024, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por \$231,343 y \$212,889, respectivamente, representados en 5 y 5 propiedades, respectivamente. La principal reversa de deterioro reconocida en 2024 se debe al cambio del método de valuación del hotel en Ciudad de México por \$174,711. Aunado a lo anterior, la administración, basada en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros y su recuperación potencial en el mercado.
- De acuerdo con el estatus operativo de propiedades, Fibra Inn mantiene el hotel cerrado en Ciudad de México y el terreno en Ciudad del Carmen, Campeche valuados al método de costos.

Administración de riesgo de operación-

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



Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento-

La administración ha determinado que la tasa de descuento apropiada es una variable sensible que podría tener un impacto en el valor razonable de los hoteles en operación como unidad generadora de efectivo. El valor razonable de los activos es sensible a cambios en variables significativas, por lo que Fibra Inn considera la tasa libre de riesgo país y del costo de deuda como las más subjetivas a cambios, por lo que corrobora las tasas de descuento con la información de mercado disponible, el costo de deuda de compañías de la industria emitidas por terceros como agencias gubernamentales, así como con consultores en valuación externos. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 12%, al 31 de diciembre de 2025, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 100 puntos base (1.0%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 100 puntos base		\$(352,346)
Sin cambio	\$10,512,674	
- 100 puntos base		\$ 369,215

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio-

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales está situado el portafolio actual y, pudieran estar dispuestos a aceptar más riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales o, por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2025, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tarifa promedio	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		\$ 3,061,642
Sin cambio	\$10,512,674	
- 10%		\$(3,061,642)

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación-

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

Al 31 de diciembre de 2025, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	Valores razonables de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		\$ 3,061,642
Sin cambio	\$10,512,674	
- 10%		\$(3,061,642)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se dieron de baja activos por \$7,326 y \$626, respectivamente, que fueron desechados o vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en la utilidad contable por bajas de activos por \$101,901 y \$1,349, respectivamente.



Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, las construcciones en proceso se componen principalmente por la adquisición en 2018 del terreno en Playa del Carmen por \$286,721 e inversiones relacionadas al proyecto en proceso por \$31,821 que forman parte de la coinversión en el Fideicomiso CIB/3058, el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera, adicionalmente, se incluye inversiones por remodelaciones y PIPs por \$250,832 y \$304,262 de los hoteles del portafolio, respectivamente. Durante 2025 y 2024, Fibra Inn consideró los efectos de continuidad y eficiencia de ciertos proyectos, por lo que reconoció la baja de construcciones en proceso por un monto combinado de \$19,395 y \$8,741, respectivamente, reconocidos en la utilidad contable por bajas de activos.

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

El movimiento durante los ejercicios de 2025 y 2024 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Capitali- zaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Terrenos	\$ 2,671,111	\$ -	\$ (18,333)	\$(33,250)	\$ -	\$ 109,844	\$ 2,729,372
Edificios	9,014,601	-	(190,617)	(270,196)	(123,072)	15,103	8,445,819
Componentes de edificio	214,512	-	380,777	(3,120)	(91,228)	-	500,941
Maquinaria y equipo	331,660	251	32,043	(7,766)	(48,079)	-	308,109
Mobiliario y equipo	328,639	9,294	65,410	(1,738)	(102,879)	-	298,726
Mejoras a locales arrendados	5,487	-	1,153	-	-	-	6,640
Construcciones en proceso	622,804	236,398	(270,433)	(19,395)	-	-	569,374
	<u>\$ 13,188,814</u>	<u>\$ 245,943</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(335,465)</u>	<u>\$(365,258)</u>	<u>\$124,947</u>	<u>\$12,858,981</u>

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

El movimiento durante los ejercicios de 2025 y 2024 de depreciación acumulada y deterioro acumulado es como sigue:

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Terrenos	\$ 365,900	\$ -	\$ (61,268)	\$ 6,275	\$ -	\$ 310,907
Edificios	1,182,114	123,072	(246,689)	18,087	(123,072)	953,512
Componentes de edificios	-	91,228	-	-	(91,228)	-
Maquinaria y equipo	-	48,271	(189)	-	(48,079)	3
Mobiliario y equipo	5,288	108,933	(599)	-	(102,879)	10,743
Mejoras a locales arrendados	3,871	1,096	-	-	-	4,967
	<u>\$ 1,557,173</u>	<u>\$ 372,600</u>	<u>\$(308,745)</u>	<u>\$ 24,362</u>	<u>\$ (365,258)</u>	<u>\$ 1,280,132</u>



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

9. Activos mantenidos para la venta-

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

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

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

De acuerdo con la valuación de activos mantenidos para la venta medidos al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024, se reconoció una reversa de deterioro por \$3,852. El 14 de agosto de 2025, Fibra Inn concretó la venta del Hotel Coatzacoalcos en los términos previstos en la Nota 1.

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

a) Arrendamientos como arrendatario-

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

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

i) Activos por derecho de uso:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 5,575	\$ 4,039	\$ 9,614
Altas	267	4,595	4,862
Depreciación del ejercicio	(2,678)	(2,085)	(4,763)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 3,164	\$ 6,549	\$ 9,713
Altas	1,216	3,437	4,653
Bajas	-	(486)	(486)
Depreciación del ejercicio	(3,201)	(3,117)	(6,318)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 1,179</u>	<u>\$ 6,383</u>	<u>\$ 7,562</u>

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 6,748	\$ 4,243	\$ 10,991
Altas	267	4,595	4,862
Intereses generados	586	507	1,093
Pagos de arrendamiento	(3,655)	(2,442)	(6,097)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 3,946	\$ 6,903	\$ 10,849
Altas	1,216	3,437	4,653
Bajas	-	(601)	(601)
Intereses generados	467	512	979
Pagos de arrendamiento	(3,868)	(3,912)	(7,780)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 1,761</u>	<u>\$ 6,339</u>	<u>\$ 8,100</u>



b) Arrendamientos como arrendador-

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

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2025 y 2024 ascendió a \$10,901 y \$72,588, respectivamente.

11. Información por segmentos de negocio-

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

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

La información selecta del estado consolidado de resultados y de situación financiera por segmento reportable por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

2025	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$149,913	\$1,065,464	\$1,084,784	\$ 53,847	\$2,354,008
Ingresos por alimentos y bebidas	-	15,808	248,215	-	264,023
Otros ingresos hoteleros	2,342	22,455	30,318	292	55,407
Ingresos por arrendamiento	-	6,254	4,644	3	10,901
Utilidad bruta	48,169	355,328	415,093	14,671	833,261
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	611,748	4,630,449	6,143,177	193,475	11,578,849
Gasto por depreciación	12,367	140,663	216,476	9,412	378,918

2024	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$165,123	\$1,094,712	\$1,003,110	\$ 53,699	\$2,316,644
Ingresos por arrendamiento	469	15,911	56,145	63	72,588
Utilidad bruta	50,002	373,708	347,945	14,743	786,398
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	631,008	4,849,290	5,975,063	176,280	11,631,641
Gasto por depreciación	12,481	122,155	199,804	8,794	343,234

12. Activos intangibles, neto y depósitos en garantía-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos intangibles y depósitos en garantía se integran como sigue:

	2025	2024
Activos intangibles, neto	\$ 17,139	\$ 18,206
Depósitos en garantía	11,758	8,707
	<u>\$ 28,897</u>	<u>\$ 26,913</u>



Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	2025	2024
Software ⁽¹⁾	\$101,129	\$100,195
Licencias y gastos relacionados de uso de marca ⁽²⁾	27,693	26,162
	128,822	126,357
Amortización acumulada	(111,683)	(108,151)
	<u>\$ 17,139</u>	<u>\$ 18,206</u>

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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se registraron gastos por amortización de activo intangible por un total de \$8,688 y \$10,740, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2025	2024
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos por intereses ⁽¹⁾	\$ 6,618	\$ 9,513
Gastos de regalías Casa Grande ⁽²⁾	512	597

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

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

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2025	2024
Largo plazo:		
Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ -	\$ 40,000

(1) Al 31 de diciembre de 2024, el saldo corresponde al préstamo de capital de trabajo de acuerdo con el contrato de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles, a una tasa TIIE 28 días más 2 puntos porcentuales pagaderos trimestralmente. A partir del 1 de enero de 2025, los saldos por cobrar y por pagar con Tregnor fueron eliminados como parte de la consolidación, debido a que la entidad es una subsidiaria del Fideicomiso DB/1616 a partir de esta fecha (ver Nota 1).

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2025	2024
Corto plazo:		
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) ⁽¹⁾	\$ 45,488	\$ 88,858
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	21	151
	<u>\$ 45,509</u>	<u>\$ 89,009</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo corresponde al préstamo e intereses por las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso FID/3097 y Fideicomiso FID/3096 a una tasa TIIE a 28 días más 2.40 puntos porcentuales, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria ("SAT").

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

d. Operaciones con la administración y familiares cercanos:

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



14. Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones, cancelaciones y recompras-

- a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs. A partir del 01 de enero 2025 se adiciona el patrimonio de Tregnor que está representado por un capital de \$50 suscrito no pagado.
- b. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de CBFIs en circulación con derechos económicos ascendió a 735,760,773 y 749,000,826, respectivamente, así como de CBFIs mantenidos en tesorería sin derechos económicos a un total de 855,763,126 y 855,763,126, respectivamente.

Los CBFIs en tesorería al 31 de diciembre de 2025 representan: a) suscripción exclusiva para tenedores de FINN13 aprobada, el 11 de mayo de 2018, por la suscripción de 900,000,000 de CBFIs del programa de emisor recurrente, de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874 y el resto se mantuvo en tesorería, b) el 26 de junio de 2023, fueron emitidos 15,000,000 de CBFIs para el pago a ejecutivos de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 5,892,390, el 12 de marzo de 2024 fueron exhibidos y liberados 6,874,943 y el 19 de noviembre de 2024 el remanente de 2,232,667 fueron cancelados, y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

- c. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 10,482,852 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$49,978. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución es de 725,427,921 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$134,580.
- d. El 30 de abril de 2025, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 26 de abril de 2024, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2025, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- e. El 01 de julio de 2025, se realizó la cancelación de 13,240,053 CBFIs que fueron adquiridos mediante el fondo de recompra correspondiente a 2024, llevando a cabo, para tal efecto, el proceso de canje de macrotítulo ante la autoridad competente.
- f. El 12 de marzo de 2024, fueron emitidos 6,874,943 CBFIs correspondientes al pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio, los cuales fueron transferidos a los ejecutivos elegibles de acuerdo con el esquema de incentivos a largo plazo aprobado, el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022, por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn, el efecto capitalizado corresponde al valor razonable de la fecha del plan por un importe de \$27,844 compensado por \$13,959 correspondientes al impuesto sobre la renta retenido a los ejecutivos que recibieron dicho pago.
- g. Mediante la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 26 de abril de 2024, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado, el 27 de abril de 2023, por la cantidad de \$250,000 y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores, a partir, del 30 de abril de 2024, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- h. Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 32,045,041, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$159,390. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados.
- i. El 19 de noviembre de 2024, Fibra Inn concluyó la cancelación de 27,389,553 CBFIs recomprados bajo el amparo del fondo de recompra autorizado para el ejercicio 2023 con un valor total de \$139,056 Excluyendo el monto de CBFIs recomprados del inciso k, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución al 31 de diciembre de 2024 es de 735,910,773 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$183,808.



Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

Las siguientes tablas muestran los reembolsos de efectivo decretados en importe y por CBFI para cada periodo trimestral de operación de Fibra Inn, terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y sus respectivas fechas de pago:

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 25	\$ 65,663	726,892,830	0.0903	28/10/2025	26/11/2025
Junio 25	65,930	732,082,712	0.0901	23/07/2025	14/08/2025
Marzo 25	66,232	733,129,201	0.0903	29/04/2025	22/05/2025
Diciembre 24	66,232	735,760,773	0.0900	25/02/2025	27/03/2025
Total reembolsos	<u>\$ 264,057</u>				

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

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2025, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

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

Al 31 de diciembre de 2025, se han cancelado CBFIs recomprados de conformidad con el fondo de recompra autorizado por la Asamblea de Tenedores por un monto total acumulado de 82,489,896 CBFIs.



Reservas-

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2025, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de opción de certificados a directivos que prestan servicios a Fibra Inn (Nota 3 inciso n).

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados-

Al 31 de diciembre de 2025, la reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs-

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

Superávit por revaluación de propiedades-

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

Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos-

Esta reserva comprende las remediaciones actuariales acumuladas derivadas de las obligaciones por beneficios definidos del Fideicomiso DB/1616. Incluye los ajustes por cambios en supuestos actuariales y experiencia, los cuales se reconocen directamente en el patrimonio en el periodo en que ocurren.

Participación No Controladora-

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

15. Impuestos a la utilidad-

Las subsidiarias del Fideicomiso DB/1616 están sujetas al ISR. La tasa del ISR fue del 30% para 2025 y 2024, continuará al 30% para los años posteriores.

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

	2025	2024
Impuesto a la utilidad causado	\$ 30,752	\$ 10,675
Impuesto a la utilidad diferido	<u>1,034</u>	<u>(5,021)</u>
Impuestos a la utilidad	<u>\$ 31,786</u>	<u>\$ 5,654</u>

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

b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se mencionan a continuación:

	2025	2024
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 15,509	\$ 7,864
Beneficio a los empleados	7,529	3,062
Propiedades, mobiliario y equipo	2,222	1,257
Equipo de transporte	(622)	(576)
Pagos anticipados	(1,482)	(590)
Ingresos pendientes de cobro	<u>(26,460)</u>	<u>(13,282)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>\$ (3,304)</u>	<u>\$ (2,265)</u>



16. Beneficios a los empleados-

El 26 de octubre de 2024, el Fideicomiso DB/1616 celebró un contrato de servicios especializados de hotelería con su subsidiaria SHFINN por cada hotel del portafolio – excepto Holiday Inn Puebla – La Noria por contar con dichos servicios, por parte, de otro operador; respecto del cual, asumió su operación el 01 de agosto de 2025 – mediante el cual se encarga de suministrar el personal necesario de dicha subsidiaria para la administración y operación de los hoteles de Fibra Inn. En México, la prima de antigüedad otorgada a los empleados es un beneficio legal que es considerado un plan de beneficios definidos; por lo tanto, como resultado de este contrato, Fibra Inn asumió un pasivo por beneficios definidos a los empleados de \$9,283 en esta fecha, por la transferencia de los empleados a dicha subsidiaria.

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos:

	2025	2024
Obligación por beneficios definidos (“OBD”) inicial	\$10,206	\$ 794
Costo laboral del servicio actual	4,730	8,095
Beneficios pagados	(1,298)	(181)
Pérdidas actuariales reconocidas	5,564	1,498
Pasivo neto proyectado	<u>\$19,202</u>	<u>\$10,206</u>

b. Costo reconocido en resultados:

	2025	2024
Costo laboral del servicio actual	\$3,492	\$8,026
Intereses sobre la obligación	1,238	69
Costo neto del periodo	<u>\$4,730</u>	<u>\$8,095</u>

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

	2025	2024
Tasa de descuento	9.25%	10.08%
Incremento salarial	4.83%	5.00%
Inflación	4.00%	4.00%

c. Beneficios por terminación:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$4,039 y \$1,575, respectivamente.

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

	2025	2024
Beneficios directos de corto plazo	\$ 12,324	\$ 18,669
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761	-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de compensación a ejecutivos de \$20,163 y \$10,188, respectivamente.

El 01 de febrero de 2025, con base en un nuevo plan de incentivos (liquidable en CBFIs) aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño (“KPIs”, por sus siglas en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento fue de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (*vesting period*) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (*vest*) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.



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

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

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

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

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

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

a. Clasificación contable y valor razonable.

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por Fibra Inn.

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

El valor razonable de la deuda financiera por certificados bursátiles se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2025 para FINN18.

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

Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2025	Valor razonable 2025	Valor en libros 2024	Valor razonable 2024
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,566,072	\$1,566,072	\$1,811,389	\$1,811,389
Medidos a costo amortizado:				
Clientes y otras cuentas por cobrar	79,693	79,693	92,354	92,354
Otras cuentas por cobrar	9,210	9,210	16,219	16,219
Partes relacionadas	-	-	40,000	40,000
Medidos a valor razonable con efectos en resultados:				
Instrumentos financieros derivados	32,398	32,398	73,796	73,796



	Valor en libros 2025	Valor razonable 2025	Valor en libros 2024	Valor razonable 2024
Pasivos financieros:				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Proveedores	\$ 339,787	\$ 339,787	\$ 221,033	\$ 221,033
Acreedores diversos	35,889	35,889	14,784	14,784
Partes relacionadas	45,509	45,509	89,009	89,009
Compensación a ejecutivos	20,163	20,163	10,188	10,188
Intereses por pagar	134,202	134,202	142,192	142,192
Fianza por adecuaciones por arrendamiento			2,100	2,100
Deuda bancaria	620,598	440,010	708,089	708,089
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	3,167,791	3,265,453	3,172,020	3,074,279

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2025				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$3,265,453	\$ -	\$ -	\$3,265,453
Deuda bancaria	-	620,598	-	620,598
31 de diciembre de 2024				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$3,074,279	\$ -	\$ -	\$3,074,279
Deuda bancaria	-	708,089	-	708,089

b. Administración de riesgos financieros.

Políticas de administración de riesgos financieros-

Administración del patrimonio-

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

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

La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2025 por \$3,154,709 (en 2024 fue de \$3,150,217), neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por \$9,391 (en 2024 de \$13,883), la cual representó 23.4% en 2025 (22.7% en 2024) de los activos totales.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn presenta 29.1% de endeudamiento, dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50% que, en el caso de Fibra Inn, fue determinado por su Asamblea de Tenedores de CBFIs en 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2025 fue de 3 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.



Asimismo, el Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“funds from operations” o “FFO”, por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA”, por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y, por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS y, no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 representó flujos positivos de \$435,460 y \$437,996, respectivamente.

Administración del riesgo financiero-

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario con relación a la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn, a través, de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos, así como el establecimiento de políticas específicas que determinan estrategias orientadas a lograr coberturas en medida en que esto sea posible.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado-

En el curso ordinario de las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y, principalmente, al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés-

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay una exposición material en Fibra Inn a la variación en las tasas de interés, debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA, Banorte y Sabadell mencionados en la Nota 18, cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 95% y 97%, respectivamente, de la deuda bancaria pactada a tasa variable. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable, debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable-

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio, neto de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2025	Efecto en resultados
TIIE		
+ 100 puntos base		\$ (329)
Sin cambio	\$ 32,882	
- 100 puntos base		\$ 329



Instrumentos financieros derivados-

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn mantuvo contratado con BBVA y Banorte instrumentos financieros derivados para cubrir \$593,847 que representa el 95% de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de \$32,398.

A continuación, se describen los montos nominales, términos de los instrumentos derivados contratados y el valor razonable de los instrumentos que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Contraparte	Nominales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable Activo (Pasivo)	
			2025	2024
BBVA	\$220,780	Tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIE 28D capitalizable trimestral	\$ 5,716	\$21,405
BBVA	\$199,779	Tasa fija en dólares americanos de 1.44% y recibe SOFR 3M	\$11,889	\$23,393
Banorte	\$138,015	Tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIE 28D capitalizable trimestral	\$10,984	\$22,601
Banorte	\$ 35,273	Tasa fija en dólares americanos de 0.83% y recibe SOFR 3M	\$ 3,809	\$ 6,438
Banorte	\$ -	Tasa fija en pesos mexicanos de 10.37% y recibe TIE 28D capitalizable trimestral	\$ -	\$ (36)
Banorte	\$ -	Tasa fija en dólares americanos de 4.35% y recibe SOFR 3M	\$ -	\$ (5)

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

	2025	2024
Saldo inicial activo, neto	\$73,796	\$65,738
Porción inefectiva reconocida en resultados	(26)	(17)
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	(38,304)	8,898
Reserva de pagos de intereses y efectos por fluctuación cambiaria	16,585	30,011
Liquidación a favor de instrumentos financieros derivados	(19,653)	(30,834)
Saldo final activo, neto	\$32,398	\$73,796

Riesgo de moneda extranjera-

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

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es:

	2025	2024
Dólares americanos:		
Activos financieros	US\$ 16,652	US\$ 27,305
Pasivos financieros	(14,482)	(15,684)
Posición financiera, neta	US\$ 2,170	US\$ 11,621
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	\$ 38,958	\$238,350

b. Los tipos de cambio de cierre vigentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son como sigue:

	2025	2024
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	\$17.9528	\$20.5103



Análisis de sensibilidad de moneda extranjera-

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%		\$ 3,896
Sin cambio	\$ 38,958	
- 10%		\$ (3,896)

Administración del riesgo de crédito-

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

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

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por tipo de cliente:

	2025	2024
Agencias de viajes	\$26,679	\$35,695
Clientes empresariales	21,558	15,529
Tarjetas de crédito	4,711	3,696
Líneas aéreas	720	13
	<u>\$53,668</u>	<u>\$54,933</u>

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

	Bruto 2025	Deterioro 2025	Bruto 2024	Deterioro 2024
Al corriente	\$ 35,690	\$ (557)	\$ 32,355	\$ (374)
Vencido de 0 a 30 días	5,857	(290)	8,185	(390)
Vencido de 31 a 120 días	8,109	(1,317)	8,900	(1,529)
Vencido de 121 a 180 días	1,126	(589)	2,078	(1,131)
Vencido a más de 180 días	2,886	(1,453)	3,415	(2,817)
	<u>\$ 53,668</u>	<u>\$ (4,206)</u>	<u>\$ 54,933</u>	<u>\$ (6,241)</u>

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

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



Administración de riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo y, los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos y, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago al 31 de diciembre de 2025:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$339,787	\$ -
Acreedores diversos	35,889	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,509	-
Intereses por pagar	134,202	-
Compensación a ejecutivos	20,163	-
Pasivo por arrendamiento	4,705	3,395
Deuda bancaria	57,972	562,626
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,167,791
	<u>\$638,227</u>	<u>\$3,733,812</u>

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

	Menos de 1 año	2-3 años	4-5 años
31 de diciembre de 2025			
Deuda de certificados bursátiles	\$ -	\$3,164,100	\$ -
Deuda bancaria	57,972	147,647	421,110
Pasivo por arrendamiento	4,705	3,160	235
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	373,084	593,300	54,131

Administración de riesgo de operación-

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



18. Deuda bancaria-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones bancarias consolidadas de Fibra Inn por línea de crédito son como sigue:

Descripción	Moneda contractual	Líneas de crédito	Valor en pesos	Costos de obtención de deuda	Intereses por pagar	Prima por emisión de deuda bursátil	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %
Créditos simples										
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 y 2 ⁽¹⁾	MXN	\$ 612,000	\$ 220,808	\$ 3,418	\$ 4,711	\$ -	\$ 217,390	\$ 237,844	13/01/2030	TIIE 28 + 235 pb
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 ⁽¹⁾	USD	-	199,805	-	2,839	-	199,805	249,254	13/01/2030	SOFR3M + 250 pb
Garantía prendaria con Banorte Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	157,500	101,375	1,042	2,580	-	100,333	105,743	09/10/2030	TIIE 91 + 275 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	85,050	48,394	1,193	1,232	-	47,201	48,883	09/10/2030	TIIE 91 + 275 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	USD	72,450	56,347	478	1,000	-	55,869	66,365	09/10/2030	SOFR3M + 350 pb
Total deuda bancaria garantizada			\$ 626,729	\$ 6,131	\$ 12,362	\$ -	\$ 620,598	\$ 708,089		
Deuda bursátil										
Certificados bursátiles ⁽⁴⁾	MXN	3,200,000	3,164,100	9,391	121,840	13,082	3,154,709	3,150,217	02/02/2028	9.93%
Total			<u>\$3,790,829</u>	<u>\$ 15,522</u>	<u>\$134,202</u>	<u>\$ 13,082</u>	<u>\$3,775,307</u>	<u>\$ 3,858,306</u>		

- (1) El 17 de octubre de 2021 se constituyó el Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar 3 meses de las obligaciones derivadas del crédito con BBVA. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso FID/3097 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este fideicomiso asciende a \$63,441 y \$70,847, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6). El 06 de junio de 2025, se firmó el Cuarto Convenio Modificatorio con BBVA relacionado a la modificación del margen aplicable sobre el importe del crédito en pesos de 2.85 puntos porcentuales a 2.35 puntos porcentuales y del margen aplicable sobre el importe del crédito denominado en dólares americanos de 3.00 puntos porcentuales a 2.50 puntos porcentuales, dichas modificaciones surtieron efecto a partir del 15 de julio de 2025 sobre los intereses ordinarios del Tramo 1 y 2 pagaderos trimestralmente.
- (2) El Fideicomiso FID/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el inmueble, mobiliario y equipo correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. El 28 de junio de 2024, se celebró con Banorte y Sabadell el segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 08 de octubre de 2020, en el que se modificó el término de Margen Aplicable Pesos, a efecto de que, a partir, del 06 de julio de 2024, se disminuyó el spread del préstamo de una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales a una tasa TIIE a 91 días más 2.75 porcentuales.
- (3) El Fideicomiso FID/3096 constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar 3 meses las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso FID/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este fideicomiso asciende a \$29,997 y \$27,394, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (4) Emisión de deuda con clave de pizarra FINN18 por \$2,000,000 el 14 de febrero de 2018 y la reapertura el 11 de octubre 2019 por \$1,200,000, representados por 20,000,000 y 12,000,000 certificados bursátiles, respectivamente, al amparo de un programa de hasta \$5,000,000, dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 9.93% a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028.



	2025	2024
Total deuda bancaria	\$620,598	\$708,089
Vencimiento circulante de la deuda bancaria	(57,972)	(51,410)
Deuda bancaria a largo plazo	<u>\$562,626</u>	<u>\$656,679</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses por pagar de la deuda bancaria garantizada son \$12,362 y \$17,536, respectivamente, en adición los costos de obtención y emisión de deuda amortizables durante la vida remanente de cada crédito simple son por \$6,131 y \$6,541, respectivamente. Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria consolidada por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	2025	2024
Saldo inicial	\$714,630	\$758,700
Deuda bancaria adquirida	-	-
Pagos de deuda bancaria	(50,826)	(100,610)
Efectos por fluctuación cambiaria	(37,075)	56,540
	<u>\$626,729</u>	<u>\$714,630</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan \$49,832 y \$56,844, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.

Deuda financiera con certificados bursátiles-

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”), con clave de pizarra FINN18, por \$2,000,000 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,974,596 neto de gastos por \$25,404. El 11 de octubre 2019, Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. La tasa efectiva de colocación fue de 8.87%, por lo que los títulos se colocaron con una prima respecto de su valor nominal (Ps. 107.777451). Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a \$16,177, los cuales se amortizan por el método de interés efectivo durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de \$93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo por amortizar por este concepto asciende a \$13,082 y \$21,803, respectivamente. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses por pagar de la deuda bursátil ascienden a \$121,840 y \$124,656, respectivamente. Los intereses se presentan a corto plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2025	2024
Certificados bursátiles	\$3,164,100	\$3,164,100
Costos de obtención y emisión de deuda	(9,391)	(13,883)
	<u>\$3,154,709</u>	<u>\$3,150,217</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan \$307,988 y \$307,511, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.



Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Inn se encuentra en cumplimiento del índice de servicio de la deuda, el cual se debiera de mantener igual o mayor en 1.5. Cabe destacar que, dicho índice no incide en el riesgo de vencimiento anticipado de la deuda, sino que impone una limitación para contraer deuda bancaria adicional.

Las obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil FINN18 mencionadas anteriormente han sido cumplidas satisfactoriamente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

19. Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2025 y 2024 son como sigue:

	2025	2024
Denominador (CBFIs)		
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básico ⁽¹⁾	727,842,820	739,574,277
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – diluido ⁽²⁾	727,842,820	742,878,300
Numerador		
Pérdida neta consolidada	\$ (248,081)	\$ (261,170)
Participación no controladora	45,341	(32,776)
Participación controladora – básica y diluida	<u>\$ (293,422)</u>	<u>\$ (228,394)</u>

(1) El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2025 y 2024, representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación y emisión en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el fondo de recompra y CBFIs otorgadas a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

(2) Al 31 de diciembre de 2024 el promedio ponderado de CBFIs en circulación diluida incluye los CBFIs potencialmente dilutivos que corresponden a los CBFIs emitidos restantes, así como cancelados para el pago de compensación a ejecutivos basado en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs, mencionado en la Nota 14 por un total de 9,107,610.

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

	2025	2024
Pérdida básica por CBFI	\$(0.40)	\$(0.31)
Pérdida diluida por CBFI	\$(0.40)	\$(0.31)

20. Compromisos y Contingencias-

a. Franquicias-

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia, licencia y uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc. o subsidiarias ("Marriott") y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias que oscilan entre 10 y 20 años. Derivado de dichos contratos, Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías que oscilan entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$303,711 y \$293,385 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, mismos que a fin de mitigar cualquier riesgo pueden y suelen ser modificados de común acuerdo entre el Fideicomiso DB/1616 y el franquiciante de haber necesidades específicas.

El 15 de agosto de 2025, Fibra Inn celebró un contrato de franquicia con Marriott para el hotel Courtyard by Marriot Guadalajara Andares, el cual inició operaciones dentro del plazo estipulado para ello. Asimismo, el 13 de noviembre de 2025, se formalizó un convenio modificatorio mediante el cual se extendió la vigencia de dicho contrato. Por lo anterior se reversó la provisión de cancelación de la franquicia Fairfield Inn & Suites Coatzacoalcos por \$4,841, al determinarse por Marriott que los actos antes descritos resultan suficientes para satisfacer las condiciones para la exención de los daños liquidados derivada del convenio de terminación del Hotel de Coatzacoalcos firmado el 04 de junio de 2020.



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

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

La administración considera que no existen riesgos financieros inmediatos relacionados con los franquiciantes al 31 de diciembre de 2025 y seguirá monitoreando el cumplimiento de los acuerdos contractuales.

b. Litigios-

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c. Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

d. *Earn out* hotel The Westin Monterrey Valle-

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, se estableció que, una vez que el hotel inicie operaciones, Fibra Inn deberá pagar un precio variable (“earn-out”, en inglés) al vendedor, la contraprestación pactada que incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, basado en las utilidades netas de operación (“*NOI*”, por sus siglas en inglés), sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados, a partir, del 1 de mayo de 2019.

El Fideicomiso FID/3096 considera que no es probable el pago de la contraprestación variable con base a la evaluación efectuada por la administración al 31 de diciembre de 2025.



21. Hechos posteriores-

En la preparación de los estados financieros consolidados, Fibra Inn ha evaluado los hechos y transacciones para su reconocimiento o revelación posteriores al 31 de diciembre de 2025 y hasta el 27 de marzo de 2026, y excepto por las cuestiones mencionadas en los párrafos siguientes, no se han identificado hechos posteriores significativos:

- a. El 15 de enero de 2026, Fibra Inn pagó a Aimbridge Latam la cantidad pendiente de \$152,300 correspondiente a la contraprestación pactada en el Convenio de Terminación, por medio, de lo cual concluyó con el proceso de internalización de la operación de 28 hoteles.
- b. El 17 de febrero de 2026, Fibra Inn notifica el cambio de domicilio fiscal en Av. Fundadores No. 1000, Piso 7, Col. Valle del Mirador en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64750.
- c. Con fecha del 20 de febrero de 2026, el Comité de Nominaciones y Compensaciones abordó la desvinculación del Director de Administración y Finanzas, en los términos posteriormente aprobados por el Comité Técnico en sesión del 24 de febrero. La salida efectiva se realizará el 31 de marzo de 2026, de común acuerdo con el ejecutivo.
- d. El 24 de febrero de 2026, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de \$65,293, con un factor de Ps\$0.0900 por CBFi en circulación. El monto distribuido por certificado se realizará a más tardar el 30 de marzo de 2026.



**Fideicomiso Irrevocable DB/1616
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca
Múltiple, como causahabiente final y
universal de Deutsche Bank México,
S.A. Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria) y Subsidiarias**

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



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

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

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



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

Opinión

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

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

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Estimación del valor razonable de propiedades

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

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

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

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

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

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

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

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

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

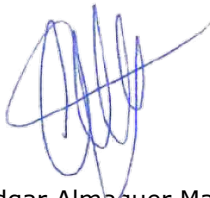
Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Edgar Almaguer Martínez

28 de marzo de 2025



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

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

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

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

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultado integral

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

(Miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

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

(Miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

(Miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

1. Entidad informante y eventos relevantes del Fideicomiso-

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

Fibra Inn, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del Impuesto Sobre la Renta ("ISR").

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

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

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

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Av. Belisario Domínguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64060.



Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn tiene celebrados diversos contratos de operación hotelera con terceros destacando los siguientes:

- I. Contratos de prestación de servicios de gestión hotelera, celebrado con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. (“Aimbridge Latam”) antes Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (para el hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, Fibra Inn contrata los servicios de gestión hotelera con otro operador hotelero). Los servicios de gestión hotelera son indispensables y de carácter permanente para los hoteles del portafolio. Estos contratos son celebrados por cada hotel de forma individual, a partir, de su inicio de operaciones y/o firma del contrato por una vigencia no mayor de 15 años, excepto los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, los cuales conservan vigencia no mayor de 10 años. Asimismo, dentro de la cláusula vigésima octava de los contratos de prestación de servicios especializados de gestión hotelera, se establece el pago adicional por concepto de servicios de contabilidad para hoteles del portafolio, los cuales se estarán realizando a favor por Aimbridge Latam o cualquiera de sus afiliadas, siendo Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
- II. Contratos de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje, celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”), por cada uno de los hoteles. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento mediante este contrato son los que se utilizan por la arrendataria para brindar servicios diferentes al hospedaje. Estos contratos son celebrados por cada hotel en lo individual, a partir, de su inicio de operaciones por una vigencia no mayor de 20 años. En línea con la estrategia operativa y financiera de Fibra Inn, los contratos de arrendamiento relacionados con OMS fueron terminados de manera anticipada el 31 de diciembre de 2024. Como resultado, no existen compromisos contractuales vigentes con Operadora México relacionados con estos arrendamientos a partir de dicha fecha.
- III. Contrato de licencia de uso y goce de la marca celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (anteriormente parte relacionada) el 24 de octubre de 2018, respecto a la marca Casa Grande, pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones y celebrado por una vigencia de 10 años.

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

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

Eventos relevantes del Fideicomiso-

2024

1. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso CIB/3096 realizó el prepago de la deuda bancaria con garantía prendaria al Tramo C en pesos con Banorte por un monto \$34,775 y Sabadell por \$25,196, respectivamente, dicho saldo corresponde a la deuda bancaria no cubierta por los instrumentos financieros derivados, como parte de la mejora del nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y calificaciones crediticias.
2. El 26 de abril de 2024, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 27 de abril de 2023, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2024, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
3. El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso CIB/3096 celebró con Banorte y Sabadell el segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 08 de octubre de 2020, en el que se modificó el término de Margen Aplicable Pesos, a efecto de que, a partir, del 06 de julio de 2024, se disminuyera el spread del préstamo de una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales a una tasa TIIE a 91 días más 2.75 porcentuales.



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

2023

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

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

2. Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales fueron suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
3. Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 28 de abril de 2022, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores, a partir, del 30 de abril de 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
4. El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFÍ.
5. El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFÍ. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda por parte de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

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

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



2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

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

Bases de presentación-

a) *Declaración de cumplimiento*

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

b) *Bases de medición*

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

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

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

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

c) *Negocio en marcha*

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

d) *Bases de consolidación*

i. *Subsidiarias*

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en la que directa o indirectamente, está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables de su relación con la entidad, y está en posición de afectar dichos rendimientos, a través, de su poder sobre las actividades relevantes de la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se inicia el control hasta la fecha en que cesa.

Las entidades en las que la controladora ejerce control son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;



- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 28.93% sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo; y,
- Servicios Hoteleros Finn, S.C., en la cual mantiene el 100% del capital.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados, se eliminan para la consolidación.

ii. Participación No Controladora

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

iii. Pérdida de control

Cuando Fibra Inn pierde el control sobre una subsidiaria da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, así como cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional de Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Las cifras de los estados financieros consolidados y sus notas cuando se hace referencia a pesos mexicanos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos. Al hacer referencia a “US\$” o dólares americanos, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América y cuyas cifras han sido redondeadas a la unidad más cercana.

f) Estado de resultados y de resultado integral

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

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

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

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

g) Estado de flujos de efectivo

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



3. Resumen de las principales políticas contables materiales-

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

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

a) *Efectivo y equivalentes de efectivo-*

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

b) *Efectivo restringido-*

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

c) *Instrumentos financieros-*

Reconocimiento y medición inicial.

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

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

Activos financieros - Clasificación y medición posterior.

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

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

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



La información considerada dentro de la evaluación incluye:

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

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

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



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

Activos financieros - Bajas.

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

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

Activos financieros - Deterioro.

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

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

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

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

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

Pasivos financieros - Bajas.

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

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



Compensación de instrumentos financieros.

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

Jerarquía de valor razonable.

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

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

Instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

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

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

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



Contabilidad de coberturas.

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

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

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

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

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

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

d) *Propiedades, mobiliario y equipo-*

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes por cada Unidad Generadora de Efectivo (“UGE”), es decir, a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos, como consecuencia de su revaluación, se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades como parte de las partidas de otros resultados integrales, excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados, excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo, se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del periodo.



La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo es reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y, posteriormente, cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en resultados conforme se incurren.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, debido a que aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento mayores, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir, de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros, a través, de su venta. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61 a 80
Componentes de edificios	5 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Mobiliario y equipo	7 a 18
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de tecnología	3 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Cuando un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja, cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros (ingresos) gastos, neto.

e) Arrendamientos-

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

Como arrendatario.

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

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



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

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

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

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

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

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento, por concepto de inflación, Fibra Inn remide el pasivo por arrendamiento, a partir, de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso DB/1616 evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remediación del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remediación, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso DB/1616 liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remediación del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso DB/1616 cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en resultados.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se presentan por separado en el estado de situación financiera consolidado.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador.

Al inicio o en el momento de la modificación de un contrato que contiene componentes de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.



Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Fibra Inn reconoce los cobros por renta recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta, en términos del plazo de arrendamiento, en el rubro “Arrendamiento de inmuebles” en el estado de resultados consolidado.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

f) Anticipos para compra de propiedades-

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

g) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn y que tienen una vida útil definida, se registran a su costo menos amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada; estos activos incluyen, principalmente, el costo del *software* para uso administrativo, los cuales se amortizan en un periodo de 5 años, licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

h) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros. Las variables utilizadas para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria. El valor razonable de estos activos es muy sensible a cambios en dichas variables significativas.

i) Provisiones y pasivos contingentes-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente, legal o asumida, como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra Inn la considera como un pasivo contingente y lo revela cualitativamente en las notas de los estados financieros, en caso de ser relevante.



Para efectos de su registro contable, el importe se descuenta a valor presente, cuando el efecto del descuento es significativo considerando los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes, en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente. Fibra Inn sólo reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes cuando su realización es virtualmente cierta.

j) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado, ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal o, bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto, sólo si, Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo, si Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

k) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje-

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.



Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen, a través, del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Ingresos por arrendamiento-

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo con la IFRS 16, como se menciona en el inciso e), de esta Nota.

l) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

m) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

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

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

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

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

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



n) Pérdida básica y diluida por CBFI-

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la pérdida consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFI en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFI en circulación, los CBFI en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFI que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

o) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio hotelero de Fibra Inn:

i. Servicio Limitado-

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida.

ii. Servicio Selecto-

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. Servicio Completo-

Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, salones de eventos y banquetes.

iv. Estancia Prolongada-

Hoteles que proporcionan principalmente los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

p) Activos mantenidos para la venta-

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y, el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como mantenido para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como mantenido para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación de venta por parte de los comités correspondientes del Fideicomiso DB/1616.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en activos financieros, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remediación se reconocen en el rubro de pérdida contable por bajas de activos dentro del estado de resultados consolidado.



q) *Recompra y recolocación de CBFIs-*

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

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

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

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

En preparación de los estados financieros consolidados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua y son coherentes con los compromisos de Fibra Inn en materia de gestión de riesgos y clima, cuando procede. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

a) *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado al aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616 debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de ley antes mencionada. Las subsidiarias AAFI y SHFINN están sujetas al ISR con base en sus operaciones, por lo cual, en los estados financieros consolidados se reconocen los importes causados en el ejercicio correspondientes al impuesto corriente y diferido.

b) *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del periodo de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles de los activos de propiedad, mobiliario y equipo son utilizadas para determinar el gasto por depreciación de los activos y, se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente, al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.



Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo-

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn adopta la técnica de valuación que considera más apropiada según las circunstancias particulares de cada hotel. En este proceso, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el periodo terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir, a nivel de cada hotel. Los valores razonables obtenidos se utilizan para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos como valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable, debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Valuación de instrumentos financieros derivados-

Fibra Inn reconoce todos los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Este valor se calcula mediante técnicas de valuación que incorporan precios cotizados en mercados reconocidos y datos verificables ampliamente aceptados en el sector financiero. Esto incluye las curvas futuras de tasas de interés, determinadas, a partir, de fuentes confiables de mercado.

Es importante destacar que cualquier modificación en los supuestos para estas mediciones puede tener un impacto significativo en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

5. Cambios en políticas contables-

Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas-

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

El vendedor-arrendador que aplique las enmiendas de forma retroactiva, de acuerdo con NIC 8, a una transacción de venta con arrendamiento posterior que tuvo efecto después de la fecha de adopción inicial, la cual está definida como el inicio del periodo de reporte anual en que la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a la NIIF 16 y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efecto en su información financiera, ya que no mantiene transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación de proveedores-

En mayo de 2023, el IASB emitió enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 para aclarar las características de los acuerdos de financiación de proveedores y requerir información adicional sobre dichos acuerdos.

Esta enmienda agrega un objetivo de revelación a la NIC 7, en donde ahora requiere que la entidad revele información de sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto de esos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Adicionalmente, la IFRS 7 se enmendó para agregar los acuerdos de financiación de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos de revelación de la exposición de la entidad a la concentración de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen disposiciones de transición específicas para el primer periodo de reporte anual en el que se adopten.

Fibra Inn aplicó estas modificaciones para revelar el impacto en sus pasivos y flujos de efectivo, abordando específicamente el riesgo de liquidez y la gestión de riesgos asociados en la Nota 4 de sus estados financieros consolidados.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes-

En enero de 2020 y noviembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes y la clasificación de deuda con covenants.

Las enmiendas afectan a la presentación de pasivos como circulantes o no circulantes en el estado de posición financiera y no la cantidad o el momento de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos, o las revelaciones de esas cuentas.

Esta enmienda busca aclarar que los pasivos se clasifican como circulantes o no circulantes basado en los derechos que existan a la fecha de cierre del periodo sobre el que reporta que la clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad por diferir la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si los covenants cumplen al final del periodo de reporte, e introduce una definición de “liquidación” para aclarar que se refiere a la transferencia de efectivo, instrumentos de capital u otros activos o servicios a la contraparte.



Las enmiendas también especifican que sólo los covenants que una entidad tiene que cumplir en o después del final del periodo de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir la liquidación de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y deben ser considerados en la evaluación de la clasificación del pasivo como circulante o no circulante). Dichos covenants afectan si el derecho existe al final del periodo de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenant se evalúa después de la fecha de reporte.

Fibra Inn evaluó las enmiendas a la NIC 1, y revisó la clasificación de sus pasivos según sea necesario para reclasificar entre circulantes y no circulantes, y no identificó que estas enmiendas a la IAS 1, afectaran sus políticas contables actuales aplicables a su información financiera, debido a que ya clasifica sus pasivos según los plazos contractuales, sin tomar en cuenta los planes futuros de refinanciamiento definidos en su estrategia de gestión del riesgo financiero de liquidez.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de deuda con covenants-

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo, por lo menos doce meses después de la fecha de reporte, no se ve afectado si la entidad solamente debe cumplir con el covenant después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo se encuentra sujeto al cumplimiento de covenants dentro de los siguientes doce meses después de la fecha de reporte, debe revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos se vuelvan exigibles en los siguientes doce meses después del periodo de reporte. Esto incluye información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando se requiere que la entidad cumpla con ellos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si las hay, que indican que la entidad tendría problemas con el cumplimiento de los covenants.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a la NIC 1 y clasifica los pasivos como corrientes o no corrientes con base en lo que se espera que ocurra al final del periodo y revela información sobre sus covenants en la Nota 18 a sus estados financieros consolidados.

ii. Nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes-

A la fecha de estos estados financieros consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF que han sido emitidas, pero aún no son vigentes, de las cuales no espera que la adopción de éstas tenga un impacto material en los estados financieros consolidados en periodos futuros, considerando que no son de aplicabilidad significativa. A continuación, se incluyen las modificaciones a la NIIF:

- Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. ⁽¹⁾
- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9 – Requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros. ⁽²⁾
- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza ⁽²⁾
- Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7 – Mejoras anuales a las NIIF. ⁽²⁾
- NIIF 18 – Presentación y revelaciones en estados financieros. ⁽³⁾
- NIIF 19 – Subsidiarias sin responsabilidad pública: revelaciones. ⁽³⁾
- Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.

⁽²⁾ En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.

⁽³⁾ En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.

⁽⁴⁾ Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.

Fibra Inn no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 884,221	\$ 527,945
Equivalentes de efectivo	695,779	1,257,575
	1,580,000	1,785,520
Fondo de reserva para gastos de capital y futuros PIPs ⁽¹⁾	131,768	135,820
Efectivo restringido ⁽²⁾	1,380	1,253
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,713,148	\$1,922,593

(1) Fondo de reserva para gastos de capital y futuros PIPs (Property Improvement Programs), el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y remodelaciones de hoteles requeridas por las cadenas globales en la fecha de renovación de la franquicia correspondiente. En el fondo se deposita hasta el 3.5% de los ingresos de los hoteles en operación y se encuentra invertido en valores gubernamentales.

(2) Fideicomiso de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago constituido por el Fideicomiso CIB/3096 con la finalidad de liquidar el Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados conforme se cumplan ciertas condiciones, por parte, del vendedor.

El artículo 187 de la LISR, en su fracción III, establece que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 esté invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió remanentes del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	2024	2023
<i>Activo no circulante</i>		
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	\$ 27,394	\$ 25,918
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México ⁽¹⁾	70,847	57,488
Total efectivo restringido no circulante	\$ 98,241	\$ 83,406

(1) Fideicomisos constituidos con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito Simple firmado por el Fideicomiso CIB/3096 con Banorte y Banco Sabadell y el Fideicomiso CIB/3097 con BBVA México. Los Fondos de Reserva se encuentran invertidos en instrumentos de deuda gubernamental y serán devueltos a Fibra Inn en cuanto la deuda bancaria sea liquidada y/o se cumplan condiciones mencionadas en la Nota 18.

7. Clientes, otras cuentas por cobrar, neto y otras cuentas por cobrar a largo plazo-

	2024	2023
Clientes por servicios hoteleros	\$54,933	\$47,280
Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	13,114	12,407
Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	17,177	6,944
Otras cuentas por cobrar	13,371	8,789
	98,595	75,420
Pérdidas crediticias esperadas	(6,241)	(10,187)
	<u>\$92,354</u>	<u>\$65,233</u>

(1) Saldo circulante del acuerdo mutuo por los servicios de gestión hotelera.

(2) Saldo circulante por capital de trabajo y arrendamiento de espacios distintos al hospedaje.

Otras cuentas por cobrar a largo plazo:

El saldo en otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 por \$16,219, corresponde al capital de trabajo pendiente de devolución de acuerdo con convenio de terminación anticipada y finiquito del contrato de arrendamiento con Operadora México con vencimiento en 2027 y al 31 de diciembre de 2023 por \$13,091 el acuerdo mutuo con Aimbridge Latam con vencimiento en 2025, donde se estableció un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616, respectivamente. Los montos son pagaderos anualmente a una tasa de interés de mercado.



Las pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue:

	2024	2023
Saldo inicial	\$10,187	\$ 4,961
Deterioro (beneficio) de activos financieros	(1,114)	6,447
Aplicaciones	<u>(2,832)</u>	<u>(1,221)</u>
Saldo final	<u>\$ 6,241</u>	<u>\$10,187</u>

Fibra Inn determinó de acuerdo con la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y severidad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera, al 31 de diciembre de:

	2024	2023
Al corriente	1.55%	1.9%
De 1 a 30 días	6.12%	7.05%
De 31 a 60 días	13.36%	15.58%
De 61 a 90 días	27.20%	30.82%
De 91 a 120 días	46.23%	50.81%
De 121 a 150 días	69.91%	100%
De 151 a 180 días	69.91%	100%
De 181 en adelante	69.91%	100%

8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024	2023
Terrenos	\$ 2,671,111	\$ 2,503,413
Edificios	9,014,601	8,331,505
Componentes de edificios	214,512	302,260
Maquinaria y equipo	331,660	359,111
Mobiliario y equipo	328,639	384,947
Mejoras a locales arrendados	<u>5,487</u>	<u>5,487</u>
	12,566,010	11,886,723
Construcciones en proceso	<u>622,804</u>	<u>477,458</u>
Subtotal	13,188,814	12,364,181
Depreciación acumulada ⁽¹⁾	(9,159)	(7,888)
Deterioro acumulado de propiedades	<u>(1,548,014)</u>	<u>(1,179,804)</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	<u>\$11,631,641</u>	<u>\$11,176,489</u>

- (1) Corresponde a la depreciación acumulada de cierto saldo de mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados; la depreciación acumulada de los demás rubros se recicla al saldo bruto del valor en libros de los activos correspondientes como se muestra más adelante.

Los efectos de revaluación por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	2024		2023	
	Deterioro, neto	Superávit, neto	Deterioro, neto	Superávit, neto
Terreno	\$ 121,852	\$ 167,698	\$ (3,016)	\$ 64,131
Edificio	<u>246,358</u>	<u>799,372</u>	<u>18,180</u>	<u>85,438</u>
	<u>\$ 368,210</u>	<u>\$ 967,070</u>	<u>\$ 15,164</u>	<u>\$ 149,569</u>



Los valores razonables fueron preparados de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue, con apoyo de valuadores externos independientes:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a Fibra Inn para los 33 hoteles en operación.
- Las proyecciones financieras de los flujos de efectivo descontados por los próximos cinco años relativos a cada hotel o UGE utilizando tasas de descuento ajustadas por riesgo, las cuales representan el mejor estimado conservador de la administración.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: 1) tarifa promedio e ingreso promedio por habitación disponible, que incorporan un crecimiento en 2025 entre el 6.5% y 10.7% respectivamente, que varía de acuerdo al tipo de segmento de cada hotel con el objetivo de recuperar los efectos de la alza en la inflación acumulada 2020-2023, durante 2026 a 2029 se proyecta crecer la inflación estimada 4.1% más 1.5-2.0pp cada año como parte de esta misma estrategia de recuperación y el impacto positivo del *nearshoring*, lo que resulta en un crecimiento promedio del 6.3% promedio para los siguientes 3 años y el 5.3% para los últimos 2 años de la proyección; 2) porcentajes de ocupación promedio se ubican en un rango de 27% a 86% a nivel hotel para los primeros 2 años proyectados mostrando un crecimiento de 2.5pp a nivel total portafolio 2025 vs 2024 y de 5.00pp 2026 vs 2025 y ocupaciones promedios a nivel hotel entre 36% y 87%; 3) la reserva de mantenimiento para propiedades (“CAPEX”, por sus siglas en inglés) se calcula sobre el 3.50% sobre los ingresos totales proyectados. Los supuestos utilizados para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria.
- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las tasas de descuento determinadas fueron de 14% y 15.25%, respectivamente, las cuales se relacionan con la percepción de riesgo de inversión y el costo actual de la deuda bancaria por la baja en las tasas de interés en consecuencia de las medidas gubernamentales ante la baja de los niveles de inflación, por lo que, a menor tasa de descuento utilizada, mayores son los flujos de efectivo descontados obtenidos para cada UGE.
- Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, la tasa de capitalización “*cap rate*” utilizada fue de 9.25% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como de un reporte de analistas.
- Durante los ejercicios 2024 y 2023, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por \$212,889 y \$164,590, respectivamente, representados en 5 y 7 propiedades, respectivamente. La principal reversa de deterioro reconocida en 2024 se debe al cambio del método de valuación del hotel en Ciudad de México por \$174,711. Aunado a lo anterior, la administración, basada en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros y su recuperación potencial en el mercado.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.
- De acuerdo con el estatus operativo de propiedades, Fibra Inn mantiene el hotel cerrado en Ciudad de México y el terreno en Ciudad del Carmen, Campeche valuados valuado al método de costos..

Administración de riesgo de operación-

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso DB/1616, éstos son principalmente: entrada en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y cambio en la ocupación por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Técnico, con recomendaciones del Comité Financiero y de Inversiones, analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo de Fibra Inn.



Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento-

La administración ha determinado que la tasa de descuento apropiada es una variable sensible que podría tener un impacto en el valor razonable de los hoteles en operación como unidad generadora de efectivo. El valor razonable de los activos es sensible a cambios en variables significativas, por lo que Fibra Inn considera la tasa libre de riesgo país y del costo de deuda como las más subjetivas a cambios, por lo que corrobora las tasas de descuento con la información de mercado disponible, el costo de deuda de compañías de la industria emitidas por terceros como agencias gubernamentales, así como con consultores en valuación externos. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 14%, al 31 de diciembre de 2024, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tasa de descuento	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 50 puntos base		(174,536)
Sin cambio	10,500,700	
- 50 puntos base		178,592

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio-

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales está situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar más riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2024, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Tarifa promedio	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		3,190,681
Sin cambio	10,500,700	
- 10%		(3,190,681)

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación-

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que, a su vez, depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente, a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y, por ello, el ingreso por cuarto disponible (“Rev PAR”, por sus siglas en inglés), tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible.

Al 31 de diciembre de 2024, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	Valores razonables de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		3,190,681
Sin cambio	10,500,700	
- 10%		(3,190,681)



Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se dieron de baja activos por \$626 y \$2,597, respectivamente, que fueron desechados o vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en la utilidad contable por bajas de activos por \$1,349 y \$3,691, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las construcciones en proceso se componen principalmente por la adquisición en 2018 del terreno en Playa del Carmen por \$286,721 e inversiones relacionadas al proyecto en proceso por \$31,821 que forman parte de la co-inversión en el Fideicomiso CIB/3058 el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera, adicionalmente, se incluye inversiones por remodelaciones y PIPs por \$304,262 y \$158,916 de los hoteles del portafolio, respectivamente. Durante 2024 y 2023, Fibra Inn consideró los efectos de continuidad y eficiencia de ciertos proyectos, por lo que reconoció la baja de construcciones en proceso por un monto combinado de \$8,741 y \$3,054, respectivamente reconocidos en la utilidad contable por bajas de activos.

El hotel JW Marriott Monterrey Valle se encuentra otorgado en garantía hipotecaria con la línea de crédito con BBVA y el hotel The Westin Monterrey Valle está otorgado en garantía fiduciaria y prendaria con Banorte y Sabadell, respectivamente, descritos en la Nota 18.

El movimiento durante los ejercicios de 2024 y 2023 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Capitali- zaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Terrenos	\$ 2,503,413	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 167,698	\$2,671,111
Edificios	8,331,505	-	-	-	(116,276)	799,372	9,014,601
Componentes de edificio	302,260	-	1,062	-	(88,810)	-	214,512
Maquinaria y equipo	359,111	3,062	16,902	(250)	(47,165)	-	331,660
Mobiliario y equipo	384,947	6,853	22,164	(1,622)	(83,703)	-	328,639
Mejoras a locales arrendados	5,487	-	-	-	-	-	5,487
Construcciones en proceso	477,458	194,215	(40,128)	(8,741)	-	-	622,804
	<u>\$12,364,181</u>	<u>\$ 204,130</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (10,613)</u>	<u>\$ (335,954)</u>	<u>\$ 967,070</u>	<u>\$13,188,814</u>

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2022	Adiciones	Capitali- zaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos	\$ 2,436,215	\$ -	\$ 3,067	\$ -	\$ -	\$ 64,131	\$ 2,503,413
Edificios	8,334,691	-	26,775	-	(115,399)	85,438	8,331,505
Componentes de edificio	395,444	3,659	4,637	(197)	(101,283)	-	302,260
Maquinaria y equipo	387,403	6,296	14,693	(694)	(48,587)	-	359,111
Mobiliario y equipo	523,534	7,759	5,148	(5,625)	(145,869)	-	384,947
Mejoras a locales arrendados	5,470	17	-	-	-	-	5,487
Construcciones en proceso	383,284	123,133	(25,905)	(3,054)	-	-	477,458
	<u>\$12,466,041</u>	<u>\$ 140,864</u>	<u>\$ 28,415</u>	<u>\$ (9,570)</u>	<u>\$ (411,138)</u>	<u>\$ 149,569</u>	<u>\$12,364,181</u>



El movimiento durante los ejercicios de 2024 y 2023 de depreciación acumulada y deterioro acumulado es como sigue:

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Terrenos	\$ 244,048	\$ -	\$ -	\$ 121,852	\$ -	\$ 365,900
Edificios	935,756	116,276	-	246,358	(116,276)	1,182,114
Componentes de edificios	-	88,810	-	-	(88,810)	-
Maquinaria y equipo	-	47,262	(97)	-	(47,165)	-
Mobiliario y equipo	5,075	85,065	(1,149)	-	(83,703)	5,288
Mejoras a locales arrendados	2,813	1,058	-	-	-	3,871
	<u>\$ 1,187,692</u>	<u>\$ 338,471</u>	<u>\$ (1,246)</u>	<u>\$ 368,210</u>	<u>\$ (335,954)</u>	<u>\$ 1,557,173</u>

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos	\$ 247,064	\$ -	\$ -	\$ (3,016)	\$ -	\$ 244,048
Edificios	917,576	115,399	-	18,180	(115,399)	935,756
Componentes de edificios	-	101,464	(181)	-	(101,283)	-
Maquinaria y equipo	-	49,078	(491)	-	(48,587)	-
Mobiliario y equipo	5,206	148,985	(3,247)	-	(145,869)	5,075
Mejoras a locales arrendados	1,757	1,056	-	-	-	2,813
	<u>\$ 1,171,603</u>	<u>\$ 415,982</u>	<u>\$ (3,919)</u>	<u>\$ 15,164</u>	<u>\$ (411,138)</u>	<u>\$ 1,187,692</u>

9. Activos mantenidos para la venta-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de activos mantenidos para la venta, se integra como sigue:

	Segmento	2024	2023
Hotel de Coatzacoalcos ⁽¹⁾	Servicio Selecto	<u>\$28,738</u>	<u>\$24,886</u>

(1) El valor razonable del hotel se determinó a valor de rescate.

De acuerdo con la valuación de activos mantenidos para la venta medidos al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fibra Inn reconoció una reversa de deterioro por \$3,852 y deterioro por un importe agregado de \$4,060, respectivamente.

10. Activos por derecho de uso, neto y pasivos por arrendamiento-

a) Arrendamientos como arrendatario-

Fibra Inn arrienda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

La información sobre los arrendamientos sobre los que Fibra Inn actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 7,472	\$ 2,258	\$ 9,730
Altas	623	2,937	3,560
Depreciación del ejercicio	(2,520)	(1,156)	(3,676)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 5,575	\$ 4,039	\$ 9,614
Altas	267	4,595	4,862
Depreciación del ejercicio	(2,678)	(2,085)	(4,763)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 3,164</u>	<u>\$ 6,549</u>	<u>\$ 9,713</u>



ii) Pasivo por arrendamiento:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 8,700	\$ 2,473	\$ 11,173
Altas	623	2,937	3,560
Intereses generados	901	215	1,116
Pagos de arrendamiento	(3,476)	(1,382)	(4,858)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 6,748	\$ 4,243	\$ 10,991
Altas	267	4,595	4,862
Intereses generados	586	507	1,093
Pagos de arrendamiento	(3,655)	(2,442)	(6,097)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 3,946</u>	<u>\$ 6,903</u>	<u>\$ 10,849</u>

b) Arrendamientos como arrendador-

Fibra Inn arrienda parte de sus propiedades para brindar servicios diferentes del hospedaje. Estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador, debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2024 y 2023 ascendió a \$72,588 y \$79,090, respectivamente.

A continuación, se muestran los vencimientos de los cobros mínimos de arrendamiento donde Fibra Inn actúa como arrendador:

Menores a un año	\$ 80,697
1 a 2 años	83,683
2 a 3 años	86,779
3 a 4 años	89,990
4 a 5 años	93,320
	<u>\$ 434,469</u>

11. Información por segmentos de negocio-

El portafolio hotelero de Fibra Inn cuenta con cuatro divisiones estratégicas, que son sus segmentos sobre los que debe informar, las bases contables de los segmentos son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso DB/1616 descritas en la Nota 3. Estas divisiones ofrecen diferentes servicios, y se gestionan por separado porque requieren diferentes estrategias de negocio, las cuales son revisadas por el Comité Técnico.

Los ingresos, utilidad bruta, valor de las propiedades, mobiliario y equipo, neto y el gasto por depreciación se utilizan para medir el rendimiento del portafolio, la administración considera que esta información es la más relevante para evaluar los resultados de los respectivos segmentos en relación con otras entidades que operan en los mismos sectores. Durante los años reportados, no se registraron transacciones entre segmentos.



La información selecta del estado consolidado de resultados y de situación financiera por segmento reportable por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
2024					
Ingresos por hospedaje	\$ 165,123	\$ 1,094,712	\$ 1,003,110	\$ 53,699	\$ 2,316,644
Ingresos por arrendamiento	469	15,911	56,145	63	72,588
Utilidad bruta	50,002	373,708	347,945	14,743	786,398
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	631,008	4,849,290	5,975,063	176,280	11,631,641
Gasto por depreciación	12,481	122,155	199,804	8,794	343,234
2023					
Ingresos por hospedaje	\$ 164,676	\$ 1,031,001	\$ 900,630	\$ 50,136	\$ 2,146,443
Ingresos por arrendamiento	898	16,935	61,149	108	79,090
Utilidad bruta	54,598	364,334	320,601	13,932	753,465
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	704,752	4,707,364	5,575,386	188,987	11,176,489
Gasto por depreciación	14,142	153,501	242,464	9,551	419,658

12. Activos intangibles, neto y depósitos en garantía-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos intangibles y depósitos en garantía se integran como sigue:

	2024	2023
Activos intangibles, neto	\$ 18,206	\$ 30,519
Depósitos en garantía	8,707	7,963
	<u>\$ 26,913</u>	<u>\$ 38,482</u>

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024	2023
Software ⁽¹⁾	\$100,195	\$100,195
Licencias y gastos relacionados de uso de marca ⁽²⁾	26,162	27,735
	<u>126,357</u>	<u>127,930</u>
Amortización acumulada	<u>(108,151)</u>	<u>(97,411)</u>
	<u>\$ 18,206</u>	<u>\$ 30,519</u>

⁽¹⁾ Software para uso interno, incluyendo la implementación y migración de la versión SAP 4Hana.

⁽²⁾ Derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se registraron gastos por amortización de activo intangible por un total de \$10,740 y \$12,092, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2024	2023
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos por intereses ⁽¹⁾	\$9,513	\$8,298
Gastos de regalías Casa Grande ⁽²⁾	597	527

⁽¹⁾ Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

⁽²⁾ Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande como se menciona en la Nota 1(III).



- b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Largo plazo:		
Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$40,000	\$ -

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024, el saldo corresponde al préstamo de capital de trabajo de acuerdo con el contrato de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje por cada uno de los hoteles, a una tasa TIIE 28 días más 2 puntos porcentuales pagaderos trimestralmente.

- c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Corto plazo:		
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) ⁽¹⁾	\$ 88,858	\$ 105,352
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	151	52
	<u>\$ 89,009</u>	<u>\$ 105,404</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo corresponde al préstamo e intereses por las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y Fideicomiso CIB/3096 a una tasa TIIE a 28 días más 2.40 puntos porcentuales, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria ("SAT").

⁽²⁾ Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

- d. Operaciones con la administración y familiares cercanos:

El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones comerciales con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros consolidados.

14. Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras-

- a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto de CBFIs en circulación con derechos económicos ascendió a 749,000,826 y 769,515,436, respectivamente, así como de CBFIs mantenidos en tesorería sin derechos económicos a un total de 855,763,126 y 864,870,736, respectivamente.

Los CBFIs en tesorería al 31 de diciembre de 2024 representan: a) suscripción exclusiva para tenedores de FINN13 aprobada, el 11 de mayo de 2018, por la suscripción de 900,000,000 de CBFIs del programa de emisor recurrente, de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874 y el resto se mantuvo en tesorería, b) el 26 de junio de 2023, fueron emitidos 15,000,000 de CBFIs para el pago a ejecutivos de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 5,892,390, el 12 de marzo de 2024 fueron exhibidos y liberados 6,874,943 y el 19 de noviembre de 2024 el remanente de 2,232,667 fueron cancelados, y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

- c. El 3 de febrero de 2023, Origin Patrimonial, S.A. de C.V. adquirió la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores de Fibra Inn, y consecuentemente llevó a cabo la sustitución de miembros en el Comité Técnico, incluyendo su presidente y en el entonces denominado Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores, designando a su presidente dentro de los miembros que lo integran.

Dada la adquisición, se llevó a cabo la suscripción de un convenio de cesión de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil, como cedentes y Origin como cesionario.



- d. Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales fueron suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
- e. Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado, el 28 de abril de 2022, por la cantidad de \$250,000 y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores, a partir, del 30 de abril de 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- f. El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, el 27 de abril de 2023, y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884 con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI.
- g. El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda, por parte, de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

El número total de CBFIs suscritos con motivo de la Primera y Segunda Ronda fue de 260,000,000, siendo este el número máximo de CBFIs disponibles a suscribir conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, el pasado 27 de abril del 2023.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera exclusiva por los Tenedores, el Fideicomiso recibió neto de comisiones y honorarios \$1,501,283 en recursos líquidos.
- h. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra Inn recompró 8,434,565 CBFIs sin derecho a distribución equivalentes a \$45,858 los cuales serán subsecuentemente cancelados.
- i. El 12 de marzo de 2024, fueron emitidos 6,874,943 CBFIS correspondientes al pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio, los cuales fueron transferidos a los ejecutivos elegibles de acuerdo con el esquema de incentivos a largo plazo aprobado, el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022, por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn, el efecto capitalizado corresponde al valor razonable de la fecha del plan por un importe de \$27,844 compensado por \$13,959 correspondientes al impuesto sobre la renta retenido a los ejecutivos que recibieron dicho pago.
- j. Mediante la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 26 de abril de 2024, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado, el 27 de abril de 2023, por la cantidad de \$250,000 y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores, a partir, del 30 de abril de 2024, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- k. Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn realizó transacciones de recompra de CBFIs por un total de 32,045,041, con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$159,390. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra o deberán ser cancelados.
- l. El 19 de noviembre de 2024, Fibra Inn concluyó la cancelación de 27,389,553 CBFIs recomprados bajo el amparo del fondo de recompra autorizado para el ejercicio 2023 con un valor total de \$139,056 Excluyendo el monto de CBFIs recomprados del inciso k, el número de certificados de FINN13 en circulación con derecho a distribución al 31 de diciembre de 2024 es de 735,910,773 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$183,808.



Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

Las siguientes tablas muestran los reembolsos de efectivo decretados en importe y por CBFi para cada periodo trimestral de operación de Fibra Inn, terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 y sus respectivas fechas de pago:

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 24	\$ 55,365	738,189,303	0.0750	23/10/2024	22/11/2024
Junio 24	44,456	739,526,010	0.0601	24/07/2024	15/08/2024
Marzo 24	33,720	748,680,826	0.0450	23/04/2024	23/05/2024
Diciembre 23	20,437	749,343,826	0.0273	27/02/2024	27/03/2024
Total reembolsos	<u>\$ 153,978</u>				

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 23	\$ 21,125	763,522,591	0.0276	24/10/2023	27/11/2023
Junio 23	21,125	768,553,591	0.0275	25/07/2023	29/08/2023
Marzo 23	21,125	503,623,046	0.0419	24/04/2023	31/05/2023
Diciembre 22	21,578	503,623,046	0.0428	22/02/2023	30/03/2023
Total reembolsos	<u>\$ 84,953</u>				

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Año	Aportación	CBFIs emitidos	Tipo de aportación	Precio en pesos
2013	Inicial	162,452,028	Efectivo	\$18.50
2013	Inicial	95,882,190	Especie	18.50
2014	Emisión	178,685,324	Efectivo	15.85
2016	Emisión	3,000,000	Especie	18.50
2018	Emisión	94,236,874	Efectivo	11.10
2021	Emisión	11,226,920	Especie	11.52
2023	Emisión	5,892,390	Especie	5.72
2023	Emisión	143,428,370	Efectivo	5.80
2023	Emisión	116,571,630	Efectivo	5.80
2024	Emisión	6,874,943	Especie	4.05
Total CBFIs emitidos		<u>818,250,669</u>		

Al 31 de diciembre de 2024, se han cancelado CBFIs recomprados de conformidad con el fondo de recompra autorizado por la Asamblea de Tenedores por un monto total acumulado de 69,249,843 CBFIs.



Reservas-

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2024, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de opción de certificados a directivos que prestan servicios a Fibra Inn (Nota 3 inciso m).

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados-

Al 31 de diciembre de 2024, la reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs-

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de patrimonio en circulación de Fibra Inn denominados FINN13, menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs.

Superávit por revaluación de propiedades-

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

Participación No Controladora-

La participación no controladora comprende la aportación de otros socios en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, así como la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados de éstos.

15. Impuestos a la utilidad-

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal neto a los tenedores de los CBFIs, entre otros requisitos.

Las subsidiarias del Fideicomiso, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. y Servicios Hoteleros Finn, S.C. están sujetas al ISR a una tasa del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados al 31 de diciembre:

	2024	2023
Impuesto a la utilidad causado	\$ 10,675	\$ 1,955
Impuesto a la utilidad diferido	(5,021)	3,847
Impuestos a la utilidad	<u>\$ 5,654</u>	<u>\$ 5,802</u>

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto Sobre la Renta a la tasa aplicable en el periodo en que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se mencionan a continuación:

	2024	2023
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 7,864	\$ 11,671
Beneficio a los empleados	3,062	238
Propiedades, mobiliario y equipo	1,257	975
Total de activo diferido	12,183	12,884
Equipo de transporte	(576)	(282)
Pagos anticipados	(590)	(682)
Ingresos pendientes de cobro	(13,282)	(19,206)
Total de pasivo diferido	<u>(14,448)</u>	<u>(20,170)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>\$ (2,265)</u>	<u>\$ (7,286)</u>



16. Beneficios a los empleados-

El 26 de octubre de 2024, el Fideicomiso DB/1616 celebró un contrato de servicios especializados de hotelería con su subsidiaria SHFINN por cada hotel del portafolio – excepto Holiday Inn Puebla – La Noria, por contar con dichos servicios por parte de otro operador – mediante el cual se encargará de suministrar el personal necesario de dicha subsidiaria para la administración y operación de los hoteles de Fibra Inn. En México, la prima de antigüedad otorgada a los empleados es un beneficio legal que es considerado un plan de beneficios definidos; por lo tanto, como resultado de este contrato, Fibra Inn asumió un pasivo por beneficios definidos a los empleados de \$9,283 por la transferencia de los empleados a dicha subsidiaria.

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos:

	Beneficios por retiro	
	2024	2023
Obligación por beneficios definidos (“OBD”) inicial	\$ 794	\$ 645
Costo laboral del servicio actual	8,095	281
Beneficios pagados	(181)	(342)
Pérdidas actuariales reconocidas	1,498	210
Pasivo neto proyectado	<u>\$10,206</u>	<u>\$ 794</u>

b. Costo reconocido en resultados:

	Beneficios por retiro	
	2024	2023
Costo laboral del servicio actual	\$8,026	\$ 229
Pérdidas actuariales	-	210
Intereses sobre la obligación	69	52
Costo neto del periodo	<u>\$8,095</u>	<u>\$ 491</u>

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2024	2023
Tasa de descuento	10.08%	9.25%
Incremento salarial	5.00%	5.50%
Inflación	4.00%	4.00%

c. Beneficios por terminación:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024, se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$1,575, durante el ejercicio 2023, se realizaron erogaciones por indemnizaciones de fuerza laboral por \$51,918 principalmente por ejecutivos de primera línea.

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración de Fibra Inn durante el periodo se muestran a continuación:

	2024	2023
Beneficios directos de corto plazo	\$ 18,669	\$ 34,921
Compensación basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	-	24,130
Total Beneficios	<u>\$ 18,669</u>	<u>\$ 59,051</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de compensación a ejecutivos de \$10,188 y \$9,496, respectivamente.



El 30 de abril de 2021, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un esquema de incentivos a largo plazo (liquidable en CBFIs) a favor de los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso mediante un programa alineado con el crecimiento y estrategia de Fibra Inn y, por lo tanto, con los intereses de los Tenedores (Nota 3 inciso m).

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs fue revisado de forma anual, de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. En el año terminado el 31 de diciembre 2023, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado consolidado de patrimonio fue de \$27,412, el cual fue determinado con referencia al precio de mercado a la fecha de otorgamiento siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del otorgamiento de CBFIs.

Los beneficios otorgados a ejecutivos, a través, de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron como sigue:

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
mar-24	Director General	3,437,474	\$19,594	\$5.70	1,203,116
mar-24	Resto de directivos clave de la administración	3,437,474	\$19,593	\$5.70	1,203,116

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
jun-23	Director General	1,813,043	\$10,352	\$5.71	634,565
jun-23	Director de Adquisiciones y Desarrollo	1,359,782	\$7,764	\$5.71	475,924
jun-23	Director de Administración y Finanzas	1,359,782	\$7,642	\$5.62	475,924
jun-23	Resto de directivos clave de la administración	1,359,775	\$7,656	\$5.62	475,920

⁽¹⁾ CBFIs puestos en venta al precio por CBFI descrito en la tabla para el pago de la retención del ISR a cargo del ejecutivo, el cual corresponde al 35% de acuerdo con la ley del ISR. Del monto restante se tiene un periodo de restricción de venta de 2 años.

17. Instrumentos financieros, instrumentos financieros de cobertura y administración de riesgos-

a. Clasificación contable y valor razonable.

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por Fibra Inn.

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso DB/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones de deuda bancaria (incluyendo intereses), se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las cuentas por pagar a partes relacionadas con componente de tasa de interés explícito y las obligaciones de deuda bancarias de largo plazo se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera por certificados bursátiles se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2024 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados y la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentran reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).



Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2024	Valor razonable 2024	Valor en libros 2023	Valor razonable 2023
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,811,389	\$1,811,389	\$2,005,999	\$2,005,999
Medidos a costo amortizado:				
Cientes y otras cuentas por cobrar	92,354	92,354	65,233	65,233
Otras cuentas por cobrar	16,219	16,219	13,091	13,091
Partes relacionadas	40,000	40,000		
Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales:				
Instrumentos financieros derivados	73,796	73,796	65,738	65,738

	Valor en libros 2024	Valor razonable 2024	Valor en libros 2023	Valor razonable 2023
Pasivos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Proveedores	\$ 221,033	\$ 221,033	\$ 219,349	\$ 219,349
Acreedores diversos	14,785	14,785	5,729	5,729
Partes relacionadas	88,094	88,094	105,404	105,404
Compensación a ejecutivos	10,188	10,188	9,496	9,496
Intereses por pagar	142,192	142,192	149,905	149,905
Fianza por adecuaciones por arrendamiento	2,100	2,100	2,500	2,500
Deuda bancaria	708,089	708,089	750,948	750,948
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	3,172,020	3,074,279	3,212,150	3,092,505

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros pasivos no circulantes (Nota 3 inciso c):

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2024				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ 3,074,279	\$ -	\$ -	\$ 3,074,279
Deuda bancaria	-	708,089	-	708,089
31 de diciembre de 2023				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ 3,092,505	\$ -	\$ -	\$ 3,092,505
Deuda bancaria	-	750,948	-	750,948

b. Administración de riesgos financieros.

Políticas de administración de riesgos financieros-

Administración del patrimonio-

Fibra Inn administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que busca maximizar el patrimonio de los tenedores de CBFIs y las distribuciones, a través, de la optimización del uso de deuda y patrimonio.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades. Adicionalmente, se evalúa el método de administración del patrimonio como una parte esencial de la estrategia general de Fibra Inn y dicho enfoque es revisado por la administración y el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.



La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2024 por \$3,150,217 (en 2023 fue de \$3,181,625), neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por \$13,883 (en 2023 de \$18,375), la cual representó 22.7% en 2024 (23.4% en 2023) de los activos totales.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn presenta 28.9% de endeudamiento, dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores de CBFIs en 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2024 fue de 3.7 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Asimismo, el Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“funds from operations” o “FFO”, por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA”, por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 representó flujos positivos de \$437,996 y \$239,984, respectivamente.

Administración del riesgo financiero-

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn, a través, de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos, así como el establecimiento de políticas específicas que determinan estrategias orientadas a lograr coberturas en medida en que esto sea posible.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado-

En el curso ordinario de las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y, principalmente, al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés-

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés están expuestas a cambios en las condiciones de mercado, que están fuera del control de Fibra Inn.



Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay una exposición material en Fibra Inn a la variación en las tasas de interés, debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA, Banorte y Sabadell mencionados en la Nota 18, cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 97% y 90%, respectivamente, de la deuda bancaria pactada a tasa variable. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable, debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable-

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio, neto de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2024	Efecto en resultados
+ 100 puntos base		\$ (191)
Sin cambio	\$ 19,065	
- 100 puntos base		\$ 191

Instrumentos financieros derivados-

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn mantuvo contratado con BBVA y Banorte instrumentos financieros derivados para cubrir \$695,565 (97%) de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de \$73,796.

A continuación, se describen los montos nominales, términos de los instrumentos derivados contratados y el valor razonable de los instrumentos que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Contraparte	Nominales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable	
			Activo (Pasivo)	
			2024	2023
BBVA	\$241,080	Tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 21,405	\$ 19,835
BBVA ⁽¹⁾	\$249,225	Tasa fija en dólares americanos de 1.44% y recibe SOFR 3M	\$ 23,393	\$ 20,581
Banorte	\$143,513	Tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 22,601	\$ 20,013
Banorte ⁽¹⁾	\$41,905	Tasa fija en dólares americanos de 0.83% y recibe SOFR 3M	\$ 6,438	\$ 5,340
Banorte	\$14,843	Tasa fija en pesos mexicanos de 10.37% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ (36)	\$ (30)
Banorte ⁽¹⁾	\$ 4,999	Tasa fija en dólares americanos de 4.35% y recibe SOFR 3M	\$ (5)	\$ (1)

⁽¹⁾ El nominal del Tramo A de la deuda denominada en dólares americanos con Banorte y los correspondientes al Tramo 1 con BBVA se pactaron con la tasa de interés SOFR por el reemplazo de la cobertura de la tasa LIBOR, de igual manera se negoció un swap por el equivalente en dólares americanos del Tramo C (Nota 18) como parte de las estrategias de la administración de riesgos de tasa de interés con el uso de instrumentos financieros derivados.



Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial activo, neto	\$65,738	\$ 83,463
Porción inefectiva reconocida en resultados	(17)	2
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	8,898	19,102
Reserva de pagos de intereses y efectos por fluctuación cambiaria	30,011	(7,452)
Liquidación a favor de instrumentos financieros derivados	<u>(30,834)</u>	<u>(29,377)</u>
Saldo final activo, neto	<u>\$73,796</u>	<u>\$ 65,738</u>

Riesgo de moneda extranjera-

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares americanos, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es:

	2024	2023
Dólares americanos:		
Activos financieros	\$ 27,305	\$ 5,167
Pasivos financieros	<u>(15,684)</u>	<u>(17,706)</u>
Posición financiera, neta	<u>11,621</u>	<u>(12,539)</u>
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	<u>\$ (238,350)</u>	<u>\$ (211,828)</u>

b. Los tipos de cambio de cierre vigentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son como sigue:

	2024	2023
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	<u>\$20.5103</u>	<u>\$16.8935</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera-

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%		23,835
Sin cambio	238,350	
- 10%		(23,835)

Administración del riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por hospedaje. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente, bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.



A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por tipo de cliente:

	2024	2023
Agencias de viajes	\$35,695	\$26,161
Clientes empresariales	15,529	12,633
Tarjetas de crédito	3,696	6,637
Líneas aéreas	13	1,849
	<u>\$54,933</u>	<u>\$47,280</u>

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

	Bruto 2024	Deterioro 2024	Bruto 2023	Deterioro 2023
Al corriente	\$32,355	\$ (374)	\$31,715	\$ (1,394)
Vencido de 0 a 30 días	8,185	(390)	8,176	(1,593)
Vencido de 31 a 120 días	8,900	(1,529)	5,060	(4,967)
Vencido de 121 a 180 días	2,078	(1,131)	264	(254)
Vencido a más de 180 días	3,415	(2,817)	2,065	(1,979)
	<u>\$54,933</u>	<u>\$ (6,241)</u>	<u>\$47,280</u>	<u>\$ (10,187)</u>

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior, se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o *bucket*. La probabilidad de transición de un *bucket* a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo con cada *bucket*.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar con los gestores hoteleros son considerados como operaciones de bajo riesgo liquidables mensualmente para la continuidad de la operación.

Administración de riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.



La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$221,033	\$ -
Acreedores diversos	14,785	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	88,094	-
Intereses por pagar	142,192	-
Compensación a ejecutivos	10,188	-
Pasivo por arrendamiento	5,662	5,187
Deuda bancaria	51,410	656,679
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,172,020
	<u>\$533,364</u>	<u>\$3,833,886</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado, a partir, de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo fijo y variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir el pago a Fibra Inn.

	Menos de 1 año	2-3 años	4-5 años	6-7 años
31 de diciembre de 2024				
Deuda de certificados bursátiles	-	-	3,164,100	-
Deuda bancaria	51,410	134,110	164,342	364,768
Pasivo por arrendamiento	5,662	4,456	731	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	394,782	764,499	254,767	22,958

Administración de riesgo de operación-

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la Nota 8.

18. Deuda bancaria-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las obligaciones bancarias consolidadas de Fibra Inn por línea de crédito son como sigue:

Descripción	Moneda contractual	Líneas de crédito	Valor en pesos	Costos de obtención de deuda	Intereses por pagar	Prima por emisión de deuda bursátil	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %
Créditos simples										
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 y 2 ⁽¹⁾	MXN	\$ 612,000	\$ 241,108	\$ 3,264	\$ 6,967	\$ -	\$ 237,844	\$ 253,884	13/01/2030	TIIE 28 + 285 pb
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 ⁽¹⁾	USD	-	249,254	-	4,217	-	249,254	219,510	13/01/2030	SOFR3M 28 + 300 pb
Garantía prendaria con Banorte Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	157,500	107,002	1,259	3,451	-	105,743	145,375	09/10/2030	TIIE 91 + 350 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	85,050	50,324	1,441	1,623	-	48,883	75,811	09/10/2023	TIIE 91 + 350 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	USD	72,450	66,942	577	1,278	-	66,365	56,368	09/10/2023	SOFR3M +350 pb
Total deuda bancaria garantizada			\$ 714,630	\$ 6,541	\$ 17,536	\$ -	\$ 708,089	750,948		
Deuda bursátil										
Certificados bursátiles ⁽⁴⁾	MXN	3,200,000	3,164,100	13,883	124,656	21,803	3,150,217	3,181,625	02/02/2028	9.93%
Total			<u>\$3,878,730</u>	<u>\$ 20,424</u>	<u>\$ 142,192</u>	<u>\$ 21,803</u>	<u>\$ 3,858,306</u>	<u>\$ 3,932,573</u>		



- (1) El 13 de marzo de 2023, el Fideicomiso CIB/3097 firmó el Tercer Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado al ajuste de sustitución de la tasa LIBOR 3M por la tasa de referencia SOFOR 3M más un margen de ajuste de 0.26161 puntos porcentuales sobre los intereses ordinarios sobre el principal del crédito preferente Tramo 1 en dólares americanos pagaderos trimestralmente. El 17 de octubre de 2021 se constituyó el Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con BBVA. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este fideicomiso asciende a \$70,847 y \$57,488, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (2) El Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el inmueble, mobiliario y equipo correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. El 4 de octubre de 2022, se obtuvo la segunda y última disposición del crédito por un monto de \$115,000 ("Tramo C"). Los montos denominados en pesos pagan una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales, en adición los montos equivalentes en dólares americanos en ambos tramos, se pactó la tasa de interés SOFR más 4.30 puntos porcentuales y un ajuste por el diferencial de tasas por 0.26 puntos porcentuales por el reemplazo de la tasa LIBOR mismo que se compensa con el instrumento financiero derivado contratado (Nota 17).
- (3) El Fideicomiso CIB/3096 constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada, en adición, el 21 de junio de 2023, el fondo de garantía disminuyó de 18 a 3 meses, conforme al desempeño y posterior a la estabilización del hotel The Westin Monterrey Valle. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este fideicomiso asciende a \$27,394 y \$25,918, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (4) Emisión de deuda con clave de pizarra FINN18 por \$2,000,000 el 14 de febrero de 2018 y la reapertura el 11 de octubre 2019 por \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, al amparo de un programa de hasta \$5,000,000, dicha emisión genera intereses semestralmente a una tasa fija anual de 9.93% a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028.

	2024	2023
Total deuda bancaria	\$708,089	\$750,948
Vencimiento circulante de la deuda bancaria	(51,410)	(40,618)
Deuda bancaria a largo plazo	<u>\$656,679</u>	<u>\$710,330</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses por pagar de la deuda bancaria garantizada son \$17,536 y \$20,191, respectivamente, en adición los costos de obtención y emisión de deuda amortizables durante la vida remanente de cada crédito simple son por \$6,541 y \$7,752, respectivamente. Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria consolidada por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial	\$758,700	\$981,127
Deuda bancaria adquirida	-	-
Pagos de deuda bancaria	(100,610)	(180,768)
Efectos por fluctuación cambiaria	56,540	(41,659)
	<u>\$714,630</u>	<u>\$758,700</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan \$56,844 y \$78,555, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de "Gastos por intereses, neto".

Deuda financiera con certificados bursátiles-

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFIs"), con clave de pizarra FINN18, por \$2,000,000 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,974,596 neto de gastos por \$25,404. El 11 de octubre 2019, Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. La tasa efectiva de colocación fue de 8.87%, por lo que los títulos se colocaron con una prima respecto de su valor nominal (Ps. 107.777451). Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a \$16,177, los cuales se amortizan por el método de interés efectivo durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de \$93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo por amortizar por este concepto asciende a \$21,803 y \$30,525, respectivamente. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.

El 29 de mayo y el 12 de agosto de 2024, Fibra Inn realizó la recompra de 159,000 y 200,000 títulos de deuda, respectivamente, con valor nominal de 100.00 pesos mexicanos cada uno correspondientes a FINN18 a un precio por título de 93.518 y 91.514 pesos mexicanos, respectivamente, obteniendo un rendimiento de 6.482 y 8.486 pesos mexicanos por título, respectivamente, por lo que se reconoció un ingreso financiero de \$1,031 y \$1,697, respectivamente, en el estado consolidado de resultados.



Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses por pagar ascienden a \$124,656 y \$129,714, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2024	2023
Certificados bursátiles	\$ 3,164,100	\$ 3,200,000
Costos de obtención y emisión de deuda	<u>(13,883)</u>	<u>(18,375)</u>
	<u>\$ 3,150,217</u>	<u>\$ 3,181,625</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan \$307,511 y \$315,596, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Inn se encuentra en cumplimiento del índice de servicio de la deuda, el cual se debiera de mantener igual o mayor en 1.5. Cabe destacar que, dicho índice no incide en el riesgo de vencimiento anticipado de la deuda, sino que impone una limitación para contraer deuda bancaria adicional.

Las obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil FINN18 mencionadas anteriormente han sido cumplidas satisfactoriamente al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

19. Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2024 y 2023 son como sigue:

	2024	2023
Denominador (CBFIs)		
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básico ⁽¹⁾	739,574,277	639,183,137
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – diluido ⁽²⁾	742,878,300	643,887,067
Numerador		
Pérdida neta consolidada	\$ (261,170)	\$ (241,547)
Participación no controladora	<u>(32,776)</u>	<u>(4,898)</u>
Participación controladora – básica y diluida	<u>\$ (228,394)</u>	<u>\$ (236,649)</u>

⁽¹⁾ El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2024 y 2023, representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación y emisión en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el fondo de recompra y CBFIs otorgadas a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

⁽²⁾ El promedio ponderado de CBFIs en circulación diluida incluye los CBFIs potencialmente dilutivos que corresponden a los CBFIs emitidos restantes, así como cancelados para el pago de compensación a ejecutivos basado en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs, mencionado en la Nota 14 por un total de 9,107,610 durante el ejercicio 2024.

La pérdida por CBFI básica y diluida se muestra a continuación:

	2024	2023
Pérdida básica por CBFI	\$(0.31)	\$(0.37)
Pérdida diluida por CBFI	\$(0.31)	\$(0.37)



20. Compromisos y Contingencias-

a. Franquicias-

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia, licencia y uso de uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc. o subsidiarias ("Marriott") y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias que oscilan entre 10 y 20 años. Derivado de dichos contratos, Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías que oscilan entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$293,385 y \$271,039 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, los cuales, en caso de incumplirse, podrían generar penalidades monetarias y/o la pérdida de la franquicia, mismos que a fin de mitigar cualquier riesgo pueden y suelen ser modificados de común acuerdo entre el Fideicomiso DB/1616 y el franquiciante de haber necesidades específicas, por este concepto, a la fecha de los estados financieros consolidados se han reconocido provisiones por \$4,841 por la cancelación de ciertas franquicias.

Así mismo, el 12 de junio de 2024, Fibra Inn negoció con Marriott la condonación de una penalidad motivada por la terminación anticipada de un contrato de franquicia no ejecutado, por \$15,698 equivalente a US\$811, derivado de lo cual Fibra Inn ha suscrito acuerdo para efecto de desarrollar tres nuevos hoteles antes del 01 de enero de 2026, 2027 y 2028 y realizar su apertura antes del 1 de enero del 2028, 2029 y 2030, respectivamente, fungiendo como garante AAFI. Fibra Inn otorgó a Marriott tres cartas de crédito por la cantidad de US\$100 cada una, mismos que serán exigibles en caso de incumplimiento de los mencionados acuerdos, es decir, por cada contrato que no se celebre u hotel que no se inaugure. Estas posibles penalidades no fueron provisionadas, debido a que la Administración considera probable la apertura de nuevos hoteles de acuerdo con los términos establecidos en los contratos.

El 17 de septiembre de 2024, Fibra Inn firmó un convenio de terminación voluntaria con Six Continents Hotels, Inc. ("IHG") para dar por concluida la franquicia del hotel en Ciudad de México. Este convenio libera a Fibra Inn de cualquier reclamación o acción legal relacionada con la operación del hotel. Asimismo, no deberá pagar indemnización ni honorarios adicionales, siempre que no desarrolle, opere, arriende o licencie un hotel en el mismo sitio durante cinco años, salvo que firme un nuevo contrato con IHG. En caso de incumplimiento, Fibra Inn y sus garantes serían responsables de una indemnización de US\$942. La administración considera que no existen riesgos financieros inmediatos al 31 de diciembre de 2024 y seguirá monitoreando el cumplimiento del convenio.

b. Litigios-

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c. Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



d. *Earn out* hotel The Westin Monterrey Valle-

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, se estableció que, una vez que el hotel inicie operaciones, Fibra Inn deberá pagar un precio variable (“earn-out”, en inglés) al vendedor, la contraprestación pactada que incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, basado en las utilidades netas de operación (“NOP”, por sus siglas en inglés), sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados, a partir, del 1 de mayo de 2019.

El Fideicomiso CIB/3096 considera que no es probable el pago de la contraprestación variable con base a la evaluación efectuada por la administración al 31 de diciembre de 2024.

21. Hechos posteriores-

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados, Fibra Inn ha evaluado los hechos y transacciones para su reconocimiento o revelación posteriores al 31 de diciembre de 2024 y hasta el 28 de marzo de 2025, y excepto por las cuestiones mencionadas en los párrafos siguientes, no se han identificado hechos posteriores significativos:

- a. El 31 de enero de 2025, Fibra Inn designó a Jaime Cohen Bistre como nuevo Director General, a partir, del 1 de febrero de 2025. Por lo anterior, Miguel Aliaga Gargollo retomó la función como Director de Administración y Finanzas, a partir, de dicha fecha.
- b. El 1 de enero de 2025, surtió efectos el contrato de arrendamiento de espacios de Fibra Inn con Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor” - una parte relacionada del Fideicomiso DB/1616) en 33 hoteles en operación del portafolio, como parte de la terminación anticipada de 31 contratos de arrendamiento y 2 de subarrendamiento con Operadora México. La decisión tiene como objetivo mejorar la gestión de los espacios no relacionados con el hospedaje en estos hoteles, como son las operaciones del ramo de confitería, restaurante, bar, cafetería y venta de toda clase de alimentos y bebidas. La transacción fue aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.

Fibra Inn acordó con Aimbridge Latam la prestación de servicios profesionales de asesoría en materia de alta administración hotelera (gestión de espacios no relacionados con el hospedaje) por \$15,000 que serán prestados durante 2 años consecutivos. Durante el mes de enero se realizó un pago de \$12,000, el cual se reconoció como un gasto en el estado consolidado de resultados, se adquirió el inventario de Operadora México, por un monto de \$9,159 y adicionalmente se asumió un pasivo laboral por las obligaciones de los empleados por \$1,970.
- c. El 1 de enero de 2025, Fibra Inn, a través, de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. celebró un acuerdo de accionistas con Tregnor, (Accionistas - Jaime Cohen Bistre y Miguel Aliaga Gargollo). Este acuerdo otorga a Fibra Inn, el poder de dirigir las actividades relevantes de Tregnor, así como demás actividades que se vinculen a su objeto, sin tener participación accionaria sobre dicha entidad, En este sentido, Tregnor representa un agente de facto, por lo cual, a partir de la firma de este acuerdo, los estados financieros quedarán sujetos a consolidación de Fibra Inn, debido a que las decisiones que impactan los rendimientos variables de Tregnor se toman en favor de los intereses del Fideicomiso DB/1616.
- d. El 10 de enero de 2025, Fibra Inn notificó al gestor hotelero del hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, la intención de no renovar el contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con vigencia de terminación al 24 de julio de 2025.



**Fideicomiso Irrevocable DB/1616
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca
Múltiple, como causahabiente final y
universal de Deutsche Bank México,
S.A. Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria) y Subsidiarias**

Estados Financieros Consolidados
al y por los años terminados el 31 de
diciembre de 2023 y 2022 e
Informe de los Auditores
Independientes del 27 de marzo de 2024



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultados	6
Estados consolidados de resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 del cual es fiduciaria CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 del cual es fiduciaria CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (en su conjunto "Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra Inn al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o "IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Fibra Inn de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Estimación del valor razonable de propiedades

Como se explica en la Nota 4b de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades, la administración de Fibra Inn con el apoyo de valuadores externos independientes elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento, así como una tasa de capitalización para la estimación del valor terminal. De igual manera, la administración considera como parte de su estimación, las condiciones actuales del entorno en el que opera, principalmente en respuesta a los cambios experimentados por la pandemia ocasionada por el COVID 19 y la reactivación en el ambiente económico actual, así como la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Derivado de lo anterior la prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades fue significativa para nuestra auditoría, debido a que el proceso de valuación es complejo y la relevancia de las propiedades con relación al total de activos consolidados.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:

Realizamos pruebas sobre el diseño y la implementación del control interno sobre el proceso de valuación para la preparación de los flujos de efectivo futuros y la estimación de valor razonable.

Como parte de los procedimientos sobre la estimación del valor razonable de las propiedades seleccionadas y en conjunto con nuestros especialistas en valuación, realizamos una evaluación de los diferentes insumos y premisas relevantes, los cuales incorporan consideraciones ocasionados por el ambiente económico actual y sus impactos en la industria donde opera, incluyendo los flujos de efectivo proyectados, que consideran entre otros: tarifas promedio, ingresos promedio por habitaciones disponibles, porcentajes de ocupación promedio y los ingresos netos de operación ("NOI"). Además, como parte de nuestros procedimientos sustantivos, calculamos de manera independiente un rango de tasas de descuento y la tasa de capitalización, para reprocesar el cálculo del valor razonable preparado por la administración y contrastar los resultados aplicables a cada propiedad seleccionada.

En adición a los procedimientos anteriores, revisamos la coherencia matemática, integridad y exactitud de las valuaciones y validamos las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la administración.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA ("Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces") de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR")

Como se menciona en las Notas 1 y 15 de los estados financieros consolidados adjuntos, para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso DB/1616 debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. Un cambio en el estado como FIBRA con base en la ley de la LISR, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados, en consecuencia, la prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es uno de los fundamentos principales del supuesto de negocio en marcha de Fibra Inn. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el involucramiento de expertos fiscalistas, para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de los artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2023.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.



Información adicional distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de Fibra Inn es responsable de la información adicional presentada. La información adicional comprende; i) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra Inn está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"), el informe y la información que será incorporada en el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría; y iii) otra información adicional, la cual son medidas que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados para evaluar el desempeño operativo como el flujos de operación ("funds from operations" o "FFO", por sus siglas en ingles) y otros indicadores sobre la capacidad para satisfacer obligaciones como el índice de servicio de deuda, esta información está presentada en la Nota 1.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la información adicional mencionada y anteriormente nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y recalcular la información adicional, la cual en este caso es el informe anual y otra información adicional y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho; a la fecha del presente informe, no tenemos algo que reportar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra Inn de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Fibra Inn en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar Fibra Inn o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de Fibra Inn son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1616.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- b) Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra Inn.
- c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra Inn para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra Inn deje de ser un negocio en marcha.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- f) Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales de Fibra Inn para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de Fibra Inn. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

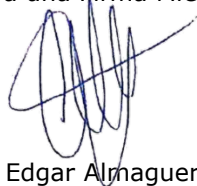
Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de Fibra Inn una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra Inn, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Edgar Almaguer Martínez

27 de marzo de 2024



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,922,593	\$ 613,927
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	7	65,233	58,412
Pagos anticipados		17,870	21,223
Activos mantenidos para la venta	9	24,886	28,946
Impuesto al valor agregado por recuperar		133,508	141,717
Impuestos por recuperar y otros		27,858	20,333
Total del activo circulante		<u>2,191,948</u>	<u>884,558</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	11,176,489	11,294,438
Activos por derecho de uso, neto	10	9,614	9,730
Otras cuentas por cobrar	7	13,091	25,498
Instrumentos financieros derivados	17	65,769	83,841
Efectivo restringido	6	83,406	145,334
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	12	38,482	49,706
Total del activo		<u>\$13,578,799</u>	<u>\$12,493,105</u>
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 219,349	\$ 187,997
Partes relacionadas	13	105,404	105,016
Porción circulante de la deuda bancaria	18	40,618	48,805
Acreedores diversos		5,729	5,675
Impuestos por pagar		23,906	26,508
Intereses por pagar	18	149,905	151,235
Pasivo por arrendamiento	10	4,413	3,520
Compensación a ejecutivos	16	9,496	9,759
Anticipo de clientes		5,016	3,463
Total del pasivo circulante		<u>563,836</u>	<u>541,978</u>
Deuda financiera por certificados bursátiles	18	3,181,625	3,177,132
Deuda bancaria	18	710,330	923,361
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	18	30,525	37,376
Beneficios a los empleados	16	794	645
Impuesto a la utilidad diferido	15	7,286	3,439
Pasivo por arrendamiento	10	6,578	7,653
Fianza de adecuaciones por arrendamiento		2,500	2,900
Instrumentos financieros derivados	17	31	378
Total del pasivo		<u>4,503,505</u>	<u>4,694,862</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	14	7,340,875	5,909,890
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	14 y 16	27,412	25,652
Reserva para recompra de CBFIs	14	204,142	250,000
Superávit por revaluación de propiedades	8 y 14	3,679,442	3,477,329
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	29,855	39,406
Resultados acumulados		<u>(3,390,418)</u>	<u>(3,153,769)</u>
Total de la participación controladora		<u>7,891,308</u>	<u>6,548,508</u>
Participación no controladora	14	<u>1,183,986</u>	<u>1,249,735</u>
Total del patrimonio de los fideicomitentes		<u>9,075,294</u>	<u>7,798,243</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$13,578,799</u>	<u>\$12,493,105</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos, excepto por la pérdida por CBFi)

	Notas	2023	2022
Ingresos por:			
Hospedaje	21	\$ 2,146,443	\$ 1,838,776
Arrendamiento de inmuebles	10 y 21	79,090	73,923
Total de ingresos		2,225,533	1,912,699
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		612,235	513,252
Administración		373,281	335,798
Publicidad y promoción		82,377	76,061
Energéticos		140,024	127,883
Mantenimiento preventivo		96,409	77,602
Deterioro (beneficio) de activos financieros	7	6,447	(6,719)
Regalías		161,295	137,342
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		1,472,068	1,261,219
Utilidad bruta		753,465	651,480
Otros costos y gastos:			
Prediales		17,005	14,520
Seguros		10,633	8,730
Gastos corporativos de administración		208,552	135,894
Depreciación y amortización	8,10,12	431,750	404,738
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	8,9,11	(1,094)	44,466
Deterioro (beneficio) de propiedades, neto	8 y 9	19,224	(172,641)
Mantenimientos mayores no capitalizables		14,584	14,774
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	16	40,997	13,204
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización		10,560	16,946
Otros ingresos, neto		(8,873)	(5,528)
Total de otros costos y gastos		743,338	475,103
Utilidad de operación		10,127	176,377
Gastos por intereses	10,13,18	411,340	401,491
Intereses ganados	17	(136,418)	(24,322)
Ganancia cambiaria, neta		(29,050)	(18,239)
Total de gastos financieros, neto		245,872	358,930
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(235,745)	(182,553)
Impuestos a la utilidad	15	5,802	2,914
Pérdida neta consolidada		\$ (241,547)	\$ (185,467)
Participación no controladora		(4,898)	(38,278)
Participación controladora		(236,649)	(147,189)
Pérdida básica por CBFi*	19	(0.37)	(0.29)
Pérdida diluida por CBFi*	19	(0.37)	(0.29)
Promedio ponderado básico de CBFIs en circulación	19	639,183,137	503,242,549
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	19	643,887,067	503,242,549

* Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2023	2022
Pérdida neta consolidada		\$ (241,547)	\$ (185,467)
Partidas de resultado integral:			
Superávit por revaluación de propiedades	8	149,569	526,266
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17	<u>(19,102)</u>	<u>58,188</u>
Total de resultado integral		<u>\$ (111,080)</u>	<u>\$ 398,987</u>
(Pérdida) utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora		<u>(44,087)</u>	<u>352,070</u>
Participación no controladora		<u>\$ (66,993)</u>	<u>\$ 46,917</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total de participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$5,932,847	\$ 11,069	\$250,000	\$3,007,164	\$ 10,312	\$(3,006,580)	\$6,204,812	\$ 1,202,818	\$ 7,407,630
Reembolso a tenedores de CBFIs	(21,578)	-	-	-	-	-	(21,578)	-	(21,578)
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	(1,379)	14,583	-	-	-	-	13,204	-	13,204
Resultado integral	-	-	-	470,165	29,094	(147,189)	352,070	46,917	398,987
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	\$(3,153,769)	6,548,508	1,249,735	7,798,243
Reembolso a tenedores de CBFIs	(84,953)	-	-	-	-	-	(84,953)	-	(84,953)
Aportaciones de socios	1,501,283	-	-	-	-	-	1,501,283	1,244	1,502,527
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Recompra CBFIs por medio de la reserva	-	-	(45,858)	-	-	-	(45,858)	-	(45,858)
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	14,655	1,760	-	-	-	-	16,415	-	16,415
Resultado integral	-	-	-	202,113	(9,551)	(236,649)	(44,087)	(66,993)	(111,080)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$7,340,875</u>	<u>\$ 27,412</u>	<u>\$204,142</u>	<u>\$3,679,442</u>	<u>\$ 29,855</u>	<u>\$(3,390,418)</u>	<u>\$7,891,308</u>	<u>\$ 1,183,986</u>	<u>\$ 9,075,294</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (235,745)	\$ (182,553)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	431,750	404,738
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	(1,094)	44,466
Deterioro (beneficio) de propiedades, neto	19,224	(172,641)
Estimación de deterioro (beneficio) de activos financieros	6,447	(6,719)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	7,384	7,080
Intereses de deuda	403,960	395,323
Intereses ganados	(136,418)	(24,322)
Porción inefectiva de instrumentos financieros derivados	(2)	(456)
Fluctuación cambiaria no realizada	(42,389)	(19,894)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	40,997	13,204
Actividades de operación	494,114	458,226
Clientes y otras cuentas por cobrar	(8,386)	33,382
Partes relacionadas, neto	(7,910)	(4,476)
Pagos anticipados	3,353	(2,556)
Impuestos por recuperar	8,209	23,121
Proveedores y otras cuentas por pagar	10,835	29,695
Impuestos por pagar	(2,602)	(1,291)
Beneficios a empleados	149	135
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	497,762	536,236
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(140,864)	(40,360)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(3,000)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	3,691	127,820
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(880)	(1,731)
Intereses cobrados	136,418	24,322
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(1,635)	107,051
Actividades de financiamiento:		
Recursos por adquisición de nueva deuda bancaria	-	203,509
Pagos de deuda bancaria	(180,768)	(14,185)
Efectivo restringido	61,918	(101,415)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	29,377	(634)
Obtención de fondos mediante la emisión de CBFIs	1,501,283	-
Intereses pagados	(433,888)	(393,979)
Pago de pasivos por arrendamientos	(4,858)	(4,300)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(84,953)	(21,578)
Aportaciones de socios	1,244	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(30,958)	(1,379)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(45,858)	-
Flujo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	812,539	(333,961)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,308,666	309,326
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	613,927	304,601
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 1,922,593	\$ 613,927

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos y miles de dólares americanos, excepto en donde se indique de otra manera)

1. Entidad informante y eventos relevantes del Fideicomiso-

El Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario predecesor") y, a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la operación hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del Impuesto Sobre la Renta ("ISR").

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. ("AAFI" o "Administrador del Fideicomiso") es subsidiaria y controlada por Fibra Inn, la cual otorga servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616. Fibra Inn es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

A partir de septiembre de 2018, se constituyeron los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058"), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097"). Estos son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado "Fábrica de Hoteles") como vehículos especiales para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la Nota 2d.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Av. Belisario Domínguez #2725 Pte., Colonia Obisado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64060.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn tiene celebrados diversos contratos de operación hotelera destacando los siguientes:

- I. Contratos prestación de servicios especializados de gestión hotelera, celebrado con Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ("Aimbridge Latam") antes Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (para el hotel Holiday Inn Puebla – La Noria, Fibra Inn contrata los servicios de gestión hotelera con otro proveedor). Los servicios especializados de gestión hotelera son indispensables y de carácter permanente para los hoteles del portafolio. Estos contratos son celebrados por cada hotel de forma individual a partir de su inicio de operaciones y/o firma del contrato por una vigencia no mayor de 15 años, excepto los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, los cuales conservan vigencia no mayor de 10 años. Asimismo, dentro de la cláusula vigésima octava de los contratos de prestación de servicios especializados de gestión hotelera, se establece el pago adicional por concepto de servicios de contabilidad para hoteles del portafolio, los cuales se estarán realizando a favor por Aimbridge Latam o cualquiera de sus afiliadas, siendo Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.



- II. Contratos de arrendamiento de espacios distintos al hospedaje, celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”), por cada uno de los hoteles. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento mediante este contrato son los que se utilizan por la arrendataria para brindar servicios diferentes al hospedaje. Estos contratos son celebrados por cada hotel en lo individual a partir de su inicio de operaciones por una vigencia no mayor de 20 años.
- III. Contrato de licencia de uso y goce de la marca celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (parte relacionada) el 24 de octubre de 2018, respecto a la marca Casa Grande, pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones y celebrado por una vigencia de 10 años.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, el Comité Técnico de Fibra Inn implementó lo siguiente:

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso DB/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y *snack bars*, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México. Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de arrendamiento compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Eventos relevantes del Fideicomiso-

1. El 3 de febrero de 2023, Origin Patrimonial, S.A. de C.V. (“Origin”) adquirió la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores de Fibra Inn, así como también sustituyó a los miembros en el Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores, sustituyendo al presidente de dicho órgano, sustituyó a los miembros del Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores, y ratificó al presidente de este órgano, cargo que desempeña uno de los miembros independientes que lo conforman.

Dada la adquisición, se llevó a cabo la suscripción de un convenio de cesión de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil, como cedentes y Origin como cesionario.

2. Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales fueron suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
3. Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 28 de abril de 2022, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
4. El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI.
5. El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda por parte de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

El número total de CBFIs suscritos con motivo de la Primera y Segunda Ronda fue de 260,000,000, siendo este el número máximo de CBFIs disponibles a suscribir conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso el pasado 27 de abril del 2023.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera exclusiva por los Tenedores, el Fideicomiso recibió neto de comisiones y honorarios \$1,501,283 en recursos líquidos.



2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

La emisión de estos estados financieros consolidados fue autorizada por Miguel Aliaga Gargollo, Director General y por Alejandro Leal-Isla Garza, Director de Finanzas de Fibra Inn, y aprobados por el Comité Técnico representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo el 27 de marzo de 2024; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

- a) pérdidas crediticias esperadas;
- b) instrumentos financieros derivados;
- c) las propiedades, mobiliario y equipo;
- d) los activos mantenidos para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
- e) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

c) Negocio en marcha

Fibra Inn prepara y presenta sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha, ya que la administración cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro, de acuerdo con el análisis de riesgos financieros descrito en la Nota 17. La administración no identificó incertidumbres materiales o juicios significativos que pudieran impactar la continuidad del negocio en los doce meses próximos a partir de la emisión de estos estados financieros consolidados.



d) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en la que directa o indirectamente, está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables de su relación con la entidad, y está en posición de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre las actividades relevantes de la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se inicia el control hasta la fecha en que cesa.

Las entidades en las que la controladora ejerce control son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 28.93%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo.

Los saldos y operaciones con las entidades subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados se eliminan para la consolidación,

ii. Participación No Controladora

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

iii. Pérdida de control

Cuando Fibra Inn pierde el control sobre una subsidiaria da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, así como cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

f) Estado de resultados y de resultado integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, dado que los considera como un indicador relevante utilizado por la administración como una medida de desempeño operativo para la toma de decisiones, así como para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

La utilidad y cada componente de los resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras.



g) Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses ganados como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables materiales-

Fibra Inn ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

Las principales políticas contables materiales seguidas por el Fideicomiso DB/1616 son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles e inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia, que no están sujetos a riesgos importantes de cambios en su valor, incluyendo inversiones a la vista con vencimientos de hasta tres meses a partir de su contratación. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado consolidado de resultados.

b) Efectivo restringido

El efectivo o inversiones restringidos menores a tres meses a la fecha de reporte del estado financiero, representados por depósitos en cuentas de margen que garantizan ciertas obligaciones de Fibra Inn, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

c) Instrumentos financieros

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros - Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se miden al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no están medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- Se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.



Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio, dado que es la mejor manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración.

La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos de Fibra Inn en relación con el portafolio y la aplicación práctica de las políticas. Estas incluyen la estrategia de la administración enfocada en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto, coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiados, las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Desempeño y evaluación del rendimiento del portafolio y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de la venta de activos financieros en periodos anteriores, junto con las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados), que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.



Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Activos financieros - Bajas

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Activos financieros - Deterioro

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes, se reconocen utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas por la totalidad de la duración de dichos activos financieros cuando se origina el activo y en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida, para su cuantificación, se estima utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra Inn, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Se determina una tasa promedio, considerando la experiencia de pérdidas incurridas y la probabilidad de morosidad futura. Esta tasa se aplica al saldo de las cuentas por cobrar y se incrementa en cada segmento de antigüedad de saldos hasta llegar a una tasa de 100% en el segmento de 365 días o más de antigüedad.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.



Pasivos financieros - Bajas

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Jerarquía de valor razonable

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn utiliza, en la medida de lo posible, datos de mercado observables. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles dentro de una jerarquía de valor razonable basada en los datos utilizados en las técnicas de valuación como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte, la utilidad o pérdida se reconoce en resultados.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Coberturas directamente afectadas por la reforma de los tipos de interés de referencia

Cuando la base para determinar los flujos de efectivo contractuales del instrumento de cobertura cambia como consecuencia de la reforma de la *Inter-Bank Offered Rate* (“IBOR”, por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, no surge ninguna incertidumbre de registro sobre los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, Fibra Inn modifica la documentación de cobertura para reflejar los cambios exigidos por la reforma de la IBOR. A tal efecto, la designación de la cobertura se modifica únicamente para introducir uno o varios de los siguientes cambios:

- designar un tipo de referencia alternativo como riesgo cubierto;
- actualizar la descripción del elemento cubierto, incluida la descripción de la parte designada de los flujos de efectivo o del valor razonable que se está cubriendo; o
- actualizar la descripción del instrumento de cobertura.

Fibra Inn modifica la documentación formal de la cobertura antes de que finalice el periodo de referencia durante el cual se produce un cambio en el riesgo cubierto, el elemento de cobertura o el instrumento de cobertura, de conformidad con la reforma de la IBOR. Estas modificaciones en la documentación formal de la cobertura no constituyen la interrupción de la relación de cobertura ni la designación de una relación de cobertura renovada.



Cuando la tasa de interés de referencia en el que se basaban los flujos de efectivo futuros cubiertos se modifica como exige la reforma del IBOR, a efectos de determinar si se espera que se produzcan los flujos de efectivo futuros cubiertos, Fibra Inn considera que la reserva de cobertura reconocida en otros resultados integrales para esa relación de cobertura se basa en la tasa de referencia alternativa en el que se basan los flujos de efectivo futuros cubiertos.

Contabilidad de coberturas

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en otros resultados integrales y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo con el perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el patrimonio contable como parte del resultado integral, permanecen en el patrimonio hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del patrimonio neto se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

d) *Propiedades, mobiliario y equipo-*

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las propiedades, mobiliario y equipo son valuados bajo el modelo de revaluación. La medición del valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes por cada Unidad Generadora de Efectivo (“UGE”), es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.



Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo es reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en resultados conforme se incurren.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, debido a que aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento mayores, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61 a 80
Componentes de edificios	5 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Mobiliario y equipo	7 a 18
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de tecnología	3 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Cuando un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros (ingresos) gastos, neto.

e) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.



Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra; en este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo. En adición, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro, si las hubiera, y se ajusta para tener en cuenta determinadas revaluaciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de préstamos. Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados. Cuando los pagos del contrato contienen componentes que no son arrendamientos, Fibra Inn ha elegido, para algunas clases de activo, no separarlos y medir todos los pagos como un componente único de arrendamiento; sin embargo, para el resto de las clases de activo, Fibra Inn mide el pasivo por arrendamiento únicamente considerando los pagos de componentes que son arrendamientos, mientras que los servicios implícitos en los pagos se reconocen directamente como gastos en resultados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos.

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento por concepto de inflación, Fibra Inn remide el pasivo por arrendamiento a partir de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso DB/1616 evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remediación del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remediación, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso DB/1616 liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remediación del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso DB/1616 cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en resultados.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se presentan por separado en el estado de situación financiera consolidado.



Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Como arrendador.

Al inicio o en el momento de la modificación de un contrato que contiene componentes de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Fibra Inn reconoce los cobros por renta recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta en términos del plazo de arrendamiento en el rubro “Arrendamiento de inmuebles” en el estado de resultados consolidado.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

f) Anticipos para compra de propiedades -

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

g) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada; estos activos incluyen principalmente el costo del *software* para uso administrativo, los cuales se amortizan en un periodo de 5 años, licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

h) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.



Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros. Las variables utilizadas para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria. El valor razonable de estos activos es muy sensible a cambios en dichas variables significativas.

i) Provisiones y pasivos contingentes-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra Inn la considera como un pasivo contingente y lo revela cualitativamente en las notas de los estados financieros en caso de ser relevante.

Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo considerando los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente. Fibra Inn solo reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes cuando su realización es virtualmente cierta.

j) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

k) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.



A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.

Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo con la IFRS 16, como se menciona en el inciso e), de esta nota.

l) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

m) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada período de reporte, Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 son emitidos o en su caso adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, Fibra Inn reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.



Asimismo, Fibra Inn reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento a partir de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

n) Pérdida básica y diluida por CBFI-

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la pérdida consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

o) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio hotelero de Fibra Inn:

i. Servicio Limitado-

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida.

ii. Servicio Selecto-

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. Servicio Completo-

Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, salones de eventos y banquetes.

iv. Estancia Prolongada-

Hoteles que proporcionan principalmente los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

p) Activos mantenidos para la venta-

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como mantenido para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como mantenido para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación del Comité de Inversiones del Fideicomiso DB/1616.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado de consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en activos financieros, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remediación se reconocen en el rubro la pérdida contable por bajas de activos dentro del estado de resultados consolidado.



4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En preparación de los estados financieros consolidados, la administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos sobre el futuro, incluidos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que afectan a la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn y a los importes presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua y son coherentes con los compromisos de Fibra Inn en materia de gestión de riesgos y clima, cuando procede. Las revisiones de las estimaciones se reconocen de forma prospectiva.

a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la administración ha realizado al aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Evaluación de negocio en marcha-

En la evaluación de si el supuesto de negocio en marcha es apropiado, la administración considera toda la información disponible acerca del futuro, la cual es por al menos, pero no se limita a, doce meses a partir del final del periodo de reporte. El grado de consideración depende de los factores en cada caso. Cuando Fibra Inn tiene un historial de operaciones rentables y acceso inmediato a recursos financieros, Fibra Inn puede alcanzar una conclusión de que la base contable de negocio en marcha es apropiada sin un análisis detallado. En otros casos, la administración pudiera necesitar considerar un amplio rango de factores relacionados a la rentabilidad actual y esperada, la calendarización de los pagos de su deuda y fuentes potenciales de financiamiento antes de que se satisfaga acerca de que la conclusión de negocio en marcha es apropiada.

Teniendo en cuenta las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de negocio en marcha al 31 de diciembre de 2023 es válida, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA, para efectos de impuesto sobre la renta, el Fideicomiso DB/1616, debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de ley antes mencionada. La subsidiaria AAFI está sujeta al ISR con base en sus operaciones por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen los importes causados en el ejercicio correspondientes al impuesto corriente y diferido.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del periodo de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles de los activos de propiedad, mobiliario y equipo son utilizadas para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.



Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn adopta la técnica de valuación que considera más apropiada según las circunstancias particulares de cada hotel. En este proceso, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel. Los valores razonables obtenidos se utilizan para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos como valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable debido a que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Valuación de instrumentos financieros derivados –

Fibra Inn reconoce todos los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Este valor se calcula mediante técnicas de valuación que incorporan precios cotizados en mercados reconocidos y datos verificables ampliamente aceptados en el sector financiero. Esto incluye las curvas futuras de tasas de interés, determinadas a partir de fuentes confiables de mercado.

Es importante destacar que cualquier modificación en los supuestos para estas mediciones puede tener un impacto significativo en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

5. Cambios en políticas contables -

En el año en curso, Fibra Inn ha aplicado una serie de modificaciones a las IFRS, emitidas por el IASB, que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

IFRS 17 – Contratos de seguro.

IFRS 17 describe un modelo general, el cual se modifica para contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

Fibra Inn no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

Modificación a la IAS 1 y a las Declaraciones de Práctica 2 – Presentación de políticas contables.

Fibra Inn ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.



La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmatereiales, no necesita ser revelada.

Modificación a la IAS 8 – Definición de estimaciones contables.

Fibra Inn ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Modificación a la IAS 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos derivados de una sola transacción.

Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a la IAS 12, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera, debido a que no tuvo transacciones que califiquen para esta modificación.

Modificación a la IAS 12 – Reforma fiscal internacional Reglas Del Modelo Del Segundo Pilar

Fibra Inn ha adoptado las modificaciones a la IAS 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la IAS 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluyendo leyes tributarias que implementan impuestos mínimos nacionales calificados descritos en dichas normas.

Fibra Inn aplicó la excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la IAS 12, por lo que Fibra Inn no reconoce ni revela información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Segundo Pilar. No se ha reconocido ningún gasto (ingreso) por impuesto corriente relacionado con el impuesto a la renta del Pilar Dos al 31 de diciembre de 2023, ya que Fibra Inn no participa en ninguna jurisdicción en la que se haya aplicado este impuesto a la renta.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a la IAS 12, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera.

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

	2023	2022
Efectivo en bancos	\$ 527,945	\$346,832
Equivalentes de efectivo	1,257,575	265,832
	1,785,520	612,664
Efectivo restringido ^{(1) (2)}	137,073	1,263
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$1,922,593</u>	<u>\$613,927</u>

⁽¹⁾ Fondo de reserva para gastos de capital y futuros PIPs (Property Improvement Programs), el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y remodelaciones de hoteles requeridas por las cadenas globales en la fecha de renovación de la franquicia correspondiente. En el fondo se deposita hasta el 3.5% de los ingresos de los hoteles en operación y se encuentra invertido en valores gubernamentales.



- (2) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye saldos por \$1,253 y 1,179, respectivamente, referente al Fideicomiso de Sobrecostos y Fideicomiso de Administración y Medio de pago constituido por el Fideicomiso CIB/3096 con la finalidad de liquidar el Precio Fijo del hotel The Westin Monterrey Valle, dichos recursos serán liquidados conforme se cumplan ciertas condiciones por parte del vendedor.

El artículo 187 de la LISR, en su fracción III, establece que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 esté invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió remanentes del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo restringido no circulante se integra como sigue:

	2023	2022
<i>Activo no circulante</i>		
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin ⁽¹⁾	\$ 25,918	\$ 79,530
Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México ⁽¹⁾	57,488	65,804
Total efectivo restringido no circulante	\$ 83,406	\$145,334

- (1) Fideicomisos constituidos con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito Simple firmado por el Fideicomiso CIB/3096 con Banorte y Banco Sabadell y el Fideicomiso CIB/3097 con BBVA México. Los Fondos de Reserva se encuentran invertidos en instrumentos de deuda gubernamental y serán devueltos a Fibra Inn en cuanto la deuda bancaria sea liquidada y/o se cumplan condiciones mencionadas en la Nota 18.

7. Clientes, otras cuentas por cobrar, neto y otras cuentas por cobrar a largo plazo -

	2023	2022
Clientes por servicios hoteleros	\$47,280	\$37,248
Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	12,407	11,550
Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	6,944	5,638
Otras cuentas por cobrar	8,789	8,937
	75,420	63,373
Pérdidas crediticias esperadas	(10,187)	(4,961)
	\$65,233	\$58,412

- (1) Saldo circulante del acuerdo mutuo por los servicios de gestión hotelera.

- (2) Saldo circulante por arrendamiento de espacios distintos al hospedaje.

Otras cuentas por cobrar a largo plazo:

El saldo en otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por \$13,091 y \$25,498, respectivamente, corresponde al acuerdo mutuo con Aimbridge Latam con vencimiento en 2025, donde se estableció un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616. El monto exigible es pagadero mensualmente a una tasa de interés de mercado.

Las pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	2023	2022
Saldo inicial	\$ 4,961	\$ 18,114
Deterioro (beneficio) de activos financieros	6,447	(6,719)
Aplicaciones	(1,221)	(6,434)
Saldo final	\$10,187	\$ 4,961



Fibra Inn determinó de acuerdo con la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y severidad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera, al 31 de diciembre de:

	2023	2022
Al corriente	1.9%	4.5%
De 1 a 30 días	7.05%	14.8%
De 31 a 60 días	15.58%	27.5%
De 61 a 90 días	30.82%	44.6%
De 91 a 120 días	50.81%	61.9%
De 121 a 150 días	100%	100%
De 151 a 180 días	100%	100%
De 181 en adelante	100%	100%

8. Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	2023	2022
Terrenos	\$ 2,503,413	\$ 2,436,215
Edificios	8,331,505	8,334,691
Componentes de edificios	302,260	395,444
Maquinaria y equipo	359,111	387,403
Mobiliario y equipo	384,947	523,534
Mejoras a locales arrendados	5,487	5,470
	<u>11,886,723</u>	<u>12,082,757</u>
Construcciones en proceso	\$ 477,458	\$ 383,284
Subtotal	12,364,181	12,466,041
Menos depreciación acumulada	(7,888)	(6,963)
Menos deterioro acumulado de propiedades	<u>(1,179,804)</u>	<u>(1,164,640)</u>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	<u>\$11,176,489</u>	<u>\$11,294,438</u>

Los efectos de revaluación por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	2023		2022	
	Deterioro, neto	Superávit, neto	Deterioro, neto	Superávit, neto
Terreno	\$ (3,016)	\$ 64,131	\$ (63,836)	\$ 168,462
Edificio	18,180	85,438	(105,764)	357,804
	<u>\$ 15,164</u>	<u>\$ 149,569</u>	<u>\$ (169,600)</u>	<u>\$ 526,266</u>

Los valores razonables fueron preparados de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue, con apoyo de valuadores externos independientes:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la Entidad para los hoteles en operación.
- Las proyecciones financieras de los flujos de efectivo descontados por los próximos cinco años relativos a cada hotel o UGE utilizando tasas de descuento ajustadas por riesgo, las cuales representan el mejor estimado conservador de la administración.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: 1) tarifa promedio e ingreso promedio por habitación disponible, que incorporan un crecimiento en 2024 de un 12.0% y 14.7% respectivamente, en promedio que varía de acuerdo al tipo de segmento de cada hotel con el objetivo de recuperar los efectos de la alza en la inflación acumulada 2020-2023, durante 2025 a 2028 se proyecta crecer la inflación estimada 4% más 2-2.5pp cada año como parte de esta misma estrategia de recuperación y el impacto positivo del *nearshoring*; 2) porcentajes de ocupación promedio se ubican en un rango de 33% a 86% a nivel hotel para los primeros 2 años proyectados mostrando una mejora considerable en comparación con los años previos de la pandemia por COVID-19 y ascendientemente ocupaciones promedios a nivel hotel entre 46% y 87%; 3) la reserva de mantenimiento para propiedades (“CAPEX”, por sus siglas en inglés) se calcula sobre el 3.17% sobre los ingresos totales proyectados, así como la adición de la reserva para gastos de capital y futuros PIPs considerado en 3 hoteles del portafolio, entre otros. Los supuestos utilizados para estos flujos de efectivo son consistentes con las proyecciones internas y las prácticas de la industria.



- Durante 2023 la tasa apropiada de descuento determinada fue de 15.25%, la cual se relaciona con la percepción de riesgo de inversión y el costo actual de la deuda bancaria por el alza en las tasas de interés en consecuencia de las medidas gubernamentales para contrarrestar la inflación, por lo que, a mayor tasa de descuento utilizada, menores son los flujos de efectivo descontados obtenidos para cada UGE.
- Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, la tasa de capitalización “*cap rate*” utilizada fue de 9.25% que está basada en transacciones comparables del mercado, así como de un reporte de analistas.
- Durante los ejercicios 2023 y 2022, se reversaron deterioros reconocidos en ejercicios anteriores por \$164,590 y \$286,284, respectivamente, representados en 7 y 10 propiedades, respectivamente. Aunado a lo anterior, la administración, basada en los análisis internos y el entorno actual de la plaza de dichas propiedades, establecen pronósticos favorecedores de desempeño futuros.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso DB/1616, éstos son principalmente: entrada en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes y cambio en la ocupación por hotel, cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, cambios significativos requeridos por las marcas, cambios climáticos y contingencias de salud, entre otros. El Comité Estratégico del Fideicomiso analiza el cumplimiento de los objetivos financieros a corto y largo plazo y efectúa recomendaciones, en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

Análisis de sensibilidad del riesgo en la tasa de descuento

La administración ha determinado que la tasa de descuento apropiada es una variable sensible que podría tener un impacto en el valor razonable de los hoteles en operación como unidad generadora de efectivo. El valor razonable de los activos es sensible a cambios en variables significativas, por lo que Fibra Inn considera la tasa libre de riesgo país y del costo de deuda como las más subjetivas a cambios, por lo que corrobora las tasas de descuento con la información de mercado disponible, el costo de deuda de compañías de la industria emitidas por terceros como agencias gubernamentales, así como con consultores en valuación externos. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando una tasa de 15.25%, al 31 de diciembre de 2023, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
Tasa de descuento		
+ 50 puntos base		(180,507)
Sin cambio	10,681,103	
- 50 puntos base		184,681

Análisis de sensibilidad de tarifa promedio

Fibra Inn compite con una cantidad de dueños de inmuebles de servicios hoteleros que poseen propiedades en los mismos mercados en los cuales está situado el portafolio actual y pudieran estar dispuestos a aceptar más riesgo que Fibra Inn al ofrecer tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que se cobran actualmente a los huéspedes, lo que podría provocar perder huéspedes existentes o potenciales y se estaría en la necesidad de ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel también puede generar una disminución en los precios de las tarifas. Al 31 de diciembre de 2023, si la tarifa tuviera un cambio de 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:



Tarifa promedio	Valor razonable de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		\$ 3,136,152
Sin cambio	\$10,681,103	
- 10%		\$(3,136,152)

Análisis de sensibilidad de porcentaje de ocupación

El desempeño de los hoteles depende de la capacidad de cobrar una tarifa que a su vez depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. La industria hotelera es históricamente cíclica por naturaleza, las fluctuaciones en la demanda de hoteles y el desempeño operativo son consecuencia de condiciones de mercado y economías, que afectan los niveles de viaje de placer y negocios; adicionalmente a la oferta de nuevos cuartos y nuevas inversiones. Las tarifas por cuartos y tasas de ocupación y por ello el ingreso por cuarto disponible (“Rev PAR” por sus siglas en inglés), tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta y no se puede asegurar si la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible.

Al 31 de diciembre de 2023, si el porcentaje tuviera un cambio del 10% y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

Porcentaje de Ocupación	Valores razonables de los hoteles en operación	Efecto en valor razonable
+ 10%		3,136,152
Sin cambio	\$10,681,103	
- 10%		(3,136,152)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se dieron de baja activos por \$2,597 y \$2,396, respectivamente, que fueron desechados o vendidos a su valor de mercado o a un valor de mínimo de recuperación. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en la (utilidad) pérdida contable por bajas de activos por \$3,691 y \$921, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, las construcciones en proceso se componen principalmente por la adquisición en 2018 del terreno en Playa del Carmen por \$286,721 e inversiones relacionadas al nuevo proyecto en proceso por \$31,821 que forman parte de la co-inversión en el Fideicomiso CIB/3058 el cual tiene como fin, adquirir terrenos y construir inmuebles para la operación hotelera, adicionalmente se incluye inversiones por remodelaciones y PIPs por \$158,916 y \$64,742 de los hoteles del portafolio, respectivamente. Durante 2023 y 2022, Fibra Inn consideró los efectos de continuidad y eficiencia de ciertos proyectos, por lo que reconoció la baja de construcciones en proceso por un monto combinado de \$3,054 y \$33,910, respectivamente reconocidos en la (utilidad) pérdida contable por bajas de activos.

El hotel JW Marriott Monterrey Valle se encuentra otorgado en garantía hipotecaria con la línea de crédito con BBVA y el hotel The Westin Monterrey Valle está otorgado en garantía fiduciaria y prendaria con Banorte y Sabadell, respectivamente descritos en la Nota 18.

El movimiento durante los ejercicios de 2023 y 2022 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos	\$ 2,436,215	\$ -	\$ 3,067	\$ -	\$ -	\$ 64,131	\$ 2,503,413
Edificios	8,334,691	-	26,775	-	(115,399)	85,438	8,331,505
Componentes de edificio	395,444	3,659	4,637	(197)	(101,283)	-	302,260
Maquinaria y equipo	387,403	6,296	14,693	(694)	(48,587)	-	359,111
Mobiliario y equipo	523,534	7,759	5,148	(5,625)	(145,869)	-	384,947
Mejoras a locales arrendados	5,470	17	-	-	-	-	5,487
Construcciones en proceso	383,284	123,133	(25,905)	(3,054)	-	-	477,458
	<u>\$12,466,041</u>	<u>\$140,864</u>	<u>\$ 28,415</u>	<u>\$ (9,570)</u>	<u>\$ (411,138)</u>	<u>\$ 149,569</u>	<u>\$12,364,181</u>



Costo histórico/ revaluado	Saldos al 31 de enero de 2021	Adiciones	Capitali- zaciones	Bajas	Reciclaje de depreciación acumulada	Revaluación	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Terrenos	\$ 2,267,753	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 168,462	\$ 2,436,215
Edificios	8,086,193	-	-	-	(109,306)	357,804	8,334,691
Componentes de edificio	494,330	3,747	-	(459)	(102,174)	-	395,444
Maquinaria y equipo	424,147	9,386	-	(2,790)	(43,340)	-	387,403
Mobiliario y equipo	639,054	17,263	625	(4,550)	(128,858)	-	523,534
Mejoras a locales arrendados	5,470	-	-	-	-	-	5,470
Construcciones en proceso	399,353	18,466	(625)	(33,910)	-	-	383,284
	<u>\$12,316,300</u>	<u>\$ 48,862</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(41,709)</u>	<u>\$ (383,678)</u>	<u>\$ 526,266</u>	<u>\$12,466,041</u>

El movimiento durante los ejercicios de 2023 y 2022 de depreciación acumulada y deterioro acumulado es como sigue:

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Terrenos	\$ 247,064	\$ -	\$ -	\$ (3,016)	\$ -	\$ 244,048
Edificios	917,576	115,399	-	18,180	(115,399)	935,756
Componentes de edificios	-	101,464	(181)	-	(101,283)	-
Maquinaria y equipo	-	49,078	(491)	-	(48,587)	-
Mobiliario y equipo	5,206	148,985	(3,247)	-	(145,869)	5,075
Mejoras a locales arrendados	1,757	1,056	-	-	-	2,813
	<u>\$1,171,603</u>	<u>\$ 415,982</u>	<u>\$ (3,919)</u>	<u>\$ 15,164</u>	<u>\$ (411,138)</u>	<u>\$ 1,187,692</u>

Depreciación acumulada y deterioro acumulado	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro, neto	Reciclaje de depreciación acumulada	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Terrenos	\$ 310,900	\$ -	\$ -	\$ (63,836)	\$ -	\$ 247,064
Edificios	1,023,340	109,306	-	(105,764)	(109,306)	917,576
Componentes de edificios	-	102,599	(425)	-	(102,174)	-
Maquinaria y equipo	-	44,869	(1,529)	-	(43,340)	-
Mobiliario y equipo	5,433	132,080	(3,449)	-	(128,858)	5,206
Mejoras a locales arrendados	701	1,056	-	-	-	1,757
	<u>\$ 1,340,374</u>	<u>\$ 389,910</u>	<u>\$ (5,403)</u>	<u>\$ (169,600)</u>	<u>\$ (383,678)</u>	<u>\$ 1,171,603</u>

9. Activos mantenidos para la venta-

Como parte de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos, el 14 de diciembre de 2022, el Fideicomiso DB/1616 realizó la venta de tres propiedades que anteriormente operaban con la marca Wyndham Garden localizados en las ciudades de Silao, Celaya e Irapuato denominados “Bajío”. Fibra Inn recibió un pago de \$100,000, la ganancia neta por la venta de estos hoteles fue de \$54,175, incluyendo costos de disposición por un monto total de \$2,014 relacionados al uso de marca y sistema de gestión hotelero.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de activos mantenidos para la venta, se integra como sigue:

Segmento de negocio	2023	2022
Hotel de Coatzacoalcos ⁽¹⁾	<u>\$24,886</u>	<u>\$28,946</u>
Servicio Selecto		

(1) El valor razonable del hotel se determinó a valor de rescate.

De acuerdo con la valuación de activos, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Fibra Inn reconoció pérdidas por deterioro por un importe agregado de \$4,060 y \$3,804, respectivamente.



10. Activos por derecho de uso, neto y pasivos por arrendamiento-

a) Arrendamientos como arrendatario-

Fibra Inn arrenda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

La información sobre los arrendamientos sobre los que Fibra Inn actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 9,172	\$ 2,005	\$ 11,177
Altas	620	1,149	1,769
Depreciación del ejercicio	(2,320)	(896)	(3,216)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 7,472	\$ 2,258	\$ 9,730
Altas	623	2,937	3,560
Depreciación del ejercicio	(2,520)	(1,156)	(3,676)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 5,575</u>	<u>\$ 4,039</u>	<u>\$ 9,614</u>

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Edificios	Equipo de transporte	Totales
Saldo al 1 de enero de 2022	\$10,247	\$ 2,191	\$12,438
Altas	620	1,149	1,769
Intereses generados	1,065	201	1,266
Pagos de arrendamiento	(3,232)	(1,068)	(4,300)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 8,700	\$ 2,473	\$11,173
Altas	623	2,937	3,560
Intereses generados	901	215	1,116
Pagos de arrendamiento	(3,476)	(1,382)	(4,858)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 6,748</u>	<u>\$ 4,243</u>	<u>\$ 10,991</u>

b) Arrendamientos como arrendador-

Fibra Inn arrienda parte de sus propiedades para brindar servicios diferentes del hospedaje. Estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El ingreso por las rentas reconocidas por Fibra Inn durante 2023 y 2022 ascendió a \$79,090 y \$73,923, respectivamente.

A continuación, se muestran los vencimientos de los cobros mínimos de arrendamiento donde Fibra Inn actúa como arrendador:

Menores a un año	\$ 23,748
1 a 2 años	24,722
2 a 3 años	25,636
3 a 4 años	26,544
4 a 5 años	27,484
Más de 5 años	222,376
	<u>\$ 350,510</u>



11. Anticipos para compra de propiedades –

El proyecto de desarrollo para la construcción del proyecto Marriott Monterrey Aeropuerto que comprendía 208 cuartos se fue postergando mediante convenios modificatorios del fideicomiso derivado de la incertidumbre de la elección presidencial de México en junio de 2018, el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (“T-MEC”), y las afectaciones económicas en el sector hotelero por la pandemia de COVID-19 por lo cual el 20 de octubre de 2022, Fibra Inn realizó la cesión de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable 1451028243 por \$27,300.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Inn realizó erogaciones relacionadas con este proyecto por un monto de \$48,758, así como costos relacionados a otros anticipos de proyectos por \$2,583 mismos que fueron reconocidos en la pérdida contable por bajas de activos.

Durante el ejercicio 2023 no se realizaron erogaciones de anticipos para compra de propiedades.

12. Activos intangibles, neto y depósitos en garantía-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos intangibles y depósitos en garantía se integran como sigue:

	2023	2022
Activos intangibles, neto	\$ 30,519	\$ 42,610
Depósitos en garantía	7,963	7,096
	<u>\$ 38,482</u>	<u>\$ 49,706</u>

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	2023	2022
Software ⁽¹⁾	\$100,195	\$100,894
Licencias y gastos relacionados de uso de marca ⁽²⁾	27,733	27,033
	127,928	127,927
Amortización acumulada	(97,411)	(85,317)
	<u>\$ 30,519</u>	<u>\$ 42,610</u>

⁽¹⁾ Software para uso interno, incluyendo la implementación y migración de la versión SAP 4Hana.

⁽²⁾ Derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana

Durante el 2022, Fibra Inn renovó el derecho de uso de ciertas marcas en los diferentes segmentos hoteleros por un monto de \$975, principalmente por la marca del hotel Hampton Inn by Hilton Saltillo, adicionalmente el Fideicomiso DB/1616 reconoció cancelaciones de derechos de uso de marca por la venta de los hoteles del Bajío con la marca Wyndham Garden por \$1,031, así como otros costos directos de marcas por \$2,854.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se registraron gastos por amortización de activo intangible por un total de \$12,092 y \$11,495, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2023	2022
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos por intereses ⁽¹⁾	\$ 8,298	\$ 8,298
Gastos de regalías Casa Grande ⁽²⁾	527	455

⁽¹⁾ Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

⁽²⁾ Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande como se menciona en la Nota 1(III).



- b. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2023	2022
Corto plazo		
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs No. F/2292 (FFLATAM 15-2) ⁽¹⁾	\$ 105,352	\$ 104,979
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ⁽²⁾	52	37
	<u>\$ 105,404</u>	<u>\$ 105,016</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo corresponde a una cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y Fideicomiso CIB/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.

(2) Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.

- c. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones comerciales con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros consolidados.

14. Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones, contribuciones y recompras –

- a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto de CBFIs en circulación con derechos económicos ascendió a 769,515,436 y 503,623,046, respectivamente, así como de CBFIs mantenidos en tesorería sin derechos económicos a un total de 864,870,736 y 855,763,126, respectivamente.

Los CBFIs en tesorería al 31 de diciembre de 2023 representan: a) suscripción exclusiva para tenedores de FINN13 aprobada el 11 de mayo de 2018 por la suscripción de 900,000,000 de CBFIs del programa de emisor recurrente, de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 94,236,874 y el resto se mantuvo en tesorería, b) el 26 de junio de 2023 fueron emitidos 15,000,000 de CBFIs para el pago a ejecutivos de los cuales fueron exhibidos y liberados a circulación 5,892,390 y el resto se mantuvo en tesorería y c) el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

- c. El 3 de febrero de 2023, Origin Patrimonial, S.A. de C.V. adquirió la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores de Fibra Inn, así como sobre la consecuente sustitución de miembros en el Comité Técnico, incluyendo su presidente y en el Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores, designando a su presidente dentro de los miembros que lo integran.

Dada la adquisición, se llevó a cabo la suscripción de un convenio de cesión de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil, como cedentes y Origin como cesionario.

- d. Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales fueron suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
- e. Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 28 de abril de 2022, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el período de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.



- f. El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI.
- g. El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 concluyó la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFI. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda por parte de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

El número total de CBFIs suscritos con motivo de la Primera y Segunda Ronda fue de 260,000,000, siendo este el número máximo de CBFIs disponibles a suscribir conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso el pasado 27 de abril del 2023.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera exclusiva por los Tenedores, el Fideicomiso recibió neto de comisiones y honorarios \$1,501,283 en recursos líquidos.

- h. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra Inn recompró 8,434,565 CBFIs sin derecho a distribución equivalentes a \$45,859 los cuales serán subsecuentemente cancelados.
- i. Mediante la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 28 de abril de 2022, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra no ejercido y aprobado el 30 de abril de 2021, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el periodo de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2022, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

Las siguientes tablas muestran los reembolsos de efectivo decretados en importe y por CBFI para cada periodo trimestral de operación de Fibra Inn, terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 y sus respectivas fechas de pago:

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 23	\$ 21,125	763,522,591	0.0276	24/10/2023	27/11/2023
Junio 23	21,125	768,553,591	0.0275	25/07/2023	29/08/2023
Marzo 23	21,125	503,623,046	0.0419	24/04/2023	31/05/2023
Diciembre 22	21,578	503,623,046	0.0428	22/02/2023	30/03/2023
Total reembolsos	<u>\$ 84,953</u>				

Periodo en que se generó el reembolso	Monto total de la distribución de efectivo	CBFI's en circulación con derecho	Reembolso de efectivo decretado en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fecha de pago
Septiembre 22	<u>\$ 21,578</u>	503,623,046	0.0428	24/10/2022	15/11/2022



Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2023, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Año	Aportación	CBFIs emitidos	Tipo de aportación	Precio en pesos
2013	Inicial	162,452,028	Efectivo	\$18.50
2013	Inicial	95,882,190	Especie	18.50
2014	Emisión	178,685,324	Efectivo	15.85
2016	Emisión	3,000,000	Especie	18.50
2018	Emisión	94,236,874	Efectivo	11.10
2021	Emisión	11,226,920	Especie	11.52
2023	Emisión	5,892,390	Especie	5.72
2023	Emisión	143,428,370	Efectivo	5.80
2023	Emisión	116,571,630	Efectivo	5.80
Total CBFIs emitidos		<u>811,375,726</u>		

Al 31 de diciembre de 2023 se han cancelado CBFIs recomprados de conformidad con el fondo de recompra autorizado por la Asamblea de Tenedores por un monto total acumulado de 41,860,290 CBFIs.

Reservas –

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de opción de certificados a directivos que prestan servicios a Fibra Inn (Nota 3 inciso m).

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

Reserva para recompra de CBFIs

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de patrimonio en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs.

Superávit por revaluación de propiedades

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada, y para las cuáles en la variación de valor no había reconocido previamente en resultados.

Participación No Controladora

La participación no controladora comprende la aportación de otros socios en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096, CIB/3097, así como, la participación no controladora de Fibra Inn en los resultados de estos.

15. Impuestos a la utilidad-

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal neto a los tenedores de los CBFIs, entre otros requisitos.

La subsidiaria del Fideicomiso, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa del 30%.



- a. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados al 31 de diciembre:

	2023	2022
Impuesto a la utilidad causado	\$ 1,955	\$ 2,459
Impuesto a la utilidad diferido	3,847	(193)
Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")	-	648
Impuestos a la utilidad	<u>\$ 5,802</u>	<u>\$ 2,914</u>

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto Sobre la Renta a la tasa aplicable en el periodo en que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

- b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se mencionan a continuación:

	2023	2022
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 11,671	\$ 7,365
Beneficio a los empleados	238	193
Propiedades, mobiliario y equipo	975	647
Total de activo diferido	<u>12,884</u>	<u>8,205</u>
Equipo de transporte	(282)	(830)
Pagos anticipados	(682)	(569)
Ingresos pendientes de cobro	<u>(19,206)</u>	<u>(10,245)</u>
Total de pasivo diferido	<u>(20,170)</u>	<u>(11,644)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>\$ (7,286)</u>	<u>\$ (3,439)</u>

16. Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

- a. Plan de beneficios definidos

	Beneficios por retiro	
	2023	2022
Obligación por beneficios definidos ("OBD") inicial	\$ 645	\$ 510
Costo laboral del servicio actual	281	99
Beneficios pagados	(342)	-
Pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	210	36
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 794</u>	<u>\$ 645</u>

- b. Costo reconocido en resultados

	Beneficios por retiro	
	2023	2022
Costo laboral del servicio actual	\$ 229	\$ 64
Pérdidas actuariales	210	36
Intereses sobre la obligación	52	35
Costo neto del periodo	<u>\$ 491</u>	<u>\$ 135</u>

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2023	2022
Tasa de descuento	9.25%	9.25%
Incremento salarial	5.50%	5.00%
Inflación	4.00%	4.50%



c. Beneficios por terminación

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$51,918 principalmente por ejecutivos de primera línea, durante el ejercicio 2022, no se realizaron erogaciones por indemnizaciones de fuerza laboral

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración de Fibra Inn durante el periodo se muestran a continuación:

	2023	2022
Beneficios directos de corto plazo	\$ 34,921	\$ 9,077
Compensación basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	24,130	8,486
Total Beneficios	<u>\$ 59,051</u>	<u>\$17,563</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso DB/1616 mantiene una obligación de compensación a ejecutivos de \$9,496 y \$9,759, respectivamente.

El 30 de abril de 2021 la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó un esquema de incentivos a largo plazo (liquidable en CBFIs) a favor de los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso mediante un programa alineado con el crecimiento y estrategia de Fibra Inn y por tanto, con los intereses de los Tenedores (nota 3 inciso m).

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs es revisado de forma anual de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado consolidado de patrimonio fue de \$27,412 y 25,652, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio promedio de mercado siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del plan.

Los beneficios otorgados a ejecutivos a través de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio fueron como sigue:

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
jun-23	Director General	1,813,043	\$10,352	\$5.71	634,565
jun-23	Director de Adquisiciones y Desarrollo	1,359,782	\$7,764	\$5.71	475,924
jun-23	Director de Administración y Finanzas	1,359,782	\$7,642	\$5.62	475,924
jun-23	Resto de directivos clave de la administración	1,359,775	7,656	\$5.62	475,920
ago-22	Director General	161,480	\$591	\$3.66	56,518

⁽¹⁾ CBFIs puestos en venta al precio por CBFI descrito en la tabla para el pago de la retención del ISR a cargo del ejecutivo, el cual corresponde al 35% de acuerdo con la ley del ISR. Del monto restante se tiene un periodo de restricción de venta de 2 años.

17. Instrumentos financieros, instrumentos financieros de cobertura y administración de riesgos-

a. Clasificación contable y valor razonable.

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por Fibra Inn.

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso DB/1616, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones de deuda bancaria (incluyendo intereses), se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las cuentas por pagar a partes relacionadas con componente de tasa de interés explícito y las obligaciones de deuda bancarias de largo plazo se aproximan a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera por certificados bursátiles se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 31 de diciembre de 2023 para FINN18.

Los instrumentos financieros derivados y la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentran reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).



Categorías de instrumentos financieros-

	Valor en libros 2023	Valor razonable 2023	Valor en libros 2022	Valor razonable 2022
Activos financieros:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$2,005,999	\$2,005,999	\$ 759,261	\$ 759,261
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Cientes y otras cuentas por cobrar	65,233	65,233	58,412	58,412
Otras cuentas por cobrar	13,091	13,091	25,498	25,498
<i>Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales</i>				
Instrumentos financieros derivados	65,769	65,769	83,841	83,841

	Valor en libros 2023	Valor razonable 2023	Valor en libros 2022	Valor razonable 2022
Pasivos financieros:				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Proveedores	\$ 219,349	\$ 219,349	\$ 187,997	\$ 187,997
Acreedores diversos	5,729	5,729	5,675	5,675
Partes relacionadas	105,404	105,404	105,016	105,016
Compensación a ejecutivos	9,496	9,496	9,759	9,759
Intereses por pagar	149,905	149,905	151,235	151,235
Fianza por adecuaciones por arrendamiento	2,500	2,500	2,900	2,900
Deuda bancaria	750,948	750,948	972,166	972,166
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	3,212,150	3,092,505	3,214,508	3,056,160
<i>Medidos a valor razonable con efectos en resultados integrales</i>	31	31		
Instrumentos financieros derivados			378	378

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros pasivos no circulantes (nota 3 inciso c):

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2023				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ 3,092,505	\$ -	\$ -	\$ 3,092,505
Deuda bancaria	-	750,948	-	750,948
Instrumentos financieros derivados	-	31	-	31
31 de diciembre de 2022				
Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ 3,056,160	\$ -	\$ -	\$ 3,056,160
Deuda bancaria	-	972,166	-	972,166
Instrumentos financieros derivados	-	378	-	378

b. *Administración de riesgos financieros*

Políticas de administración de riesgos financieros

Administración del patrimonio

Fibra Inn administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que busca maximizar el patrimonio de los tenedores de CBFIs y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y patrimonio.



El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades. Adicionalmente se evalúa el método de administración del patrimonio como una parte esencial de la estrategia general de Fibra Inn y dicho enfoque es revisado por la administración y el Comité Técnico del Fideicomiso DB/1616.

La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio 2023 por \$3,181,625 (en 2022 fue de \$3,177,132) neta de gastos atribuibles a la obtención de la deuda por \$18,375 (en 2022 de \$22,868), la cual representó 23.4% en 2023 (25.4% en 2022) de los activos totales.

Al 31 de diciembre de 2023 Fibra Inn presenta 29.0% de endeudamiento, dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores de CBFIs en 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2023 fue de 4.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Asimismo, el Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“funds from operations” o “FFO”, por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 representó flujos positivos de \$239,984 y \$112,745, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos, así como el establecimiento de políticas específicas que determinan estrategias orientadas a lograr coberturas en medida en que esto sea posible.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

En el curso ordinario de las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestas a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.



Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés están expuestas a cambios en las condiciones de mercado, que están fuera del control de Fibra Inn.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay una exposición material en Fibra Inn a la variación en las tasas de interés debido a que las coberturas de tasa de interés variable relacionadas con la deuda bancaria correspondientes a los créditos con BBVA, Banorte y Sabadell mencionados en la Nota 18, cuentan con instrumentos financieros derivados contratados con una cobertura del 90% y 77%, respectivamente, de la deuda bancaria pactada a tasa variable. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta al riesgo de tasa de interés a valor razonable debido a los certificados bursátiles fiduciarios mantenidos a tasa fija, lo cual implica que Fibra Inn pudiese estar pagando intereses a tasas distintas a las de un mercado observable.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés variable

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio, neto de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

	Saldo de la deuda no cubierta al 31 de diciembre de 2023	Efecto en resultados
TIIE		
+ 100 puntos base		\$ (777)
Sin cambio	\$ 77,662	
- 100 puntos base		\$ 777

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Inn mantuvo contratado con BBVA y Banorte instrumentos financieros derivados para cubrir \$681,038 (90%) de su deuda bancaria contratada a tasa variable por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. El valor razonable de esta cobertura fue de \$65,738.

A continuación, se describen los montos nominales, términos de los instrumentos derivados contratados y el valor razonable de los instrumentos que estuvieron designados como derivados de cobertura al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Contraparte	Nominales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable	
			Activo (Pasivo)	
			2023	2022
BBVA	\$257,775	Tasa fija en pesos mexicanos de 6.84% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 19,835	\$ 24,194
BBVA ⁽¹⁾	\$219,492	Tasa fija en dólares americanos de 1.44% y recibe SOFR 3M	\$ 20,581	\$ 28,950
Banorte	\$148,471	Tasa fija en pesos mexicanos de 5.81% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ 20,013	\$ 23,567
Banorte ⁽¹⁾	\$35,709	Tasa fija en dólares americanos de 0.83% y recibe SOFR 3M	\$ 5,340	\$ 7,130
Banorte	\$15,337	Tasa fija en pesos mexicanos de 10.37% y recibe TIIE 28D capitalizable trimestral	\$ (30)	\$ (347)
Banorte ⁽¹⁾	\$ 4,254	Tasa fija en dólares americanos de 4.35% y recibe SOFR 3M	\$ (1)	\$ (31)

⁽¹⁾ El nominal del Tramo A de la deuda denominada en dólares americanos con Banorte y los correspondientes al Tramo 1 con BBVA se pactaron con la tasa de interés SOFR por el reemplazo de la cobertura de la tasa LIBOR, de igual manera se negoció un swap por el equivalente en dólares americanos del Tramo C (nota 18) como parte de las estrategias de la administración de riesgos de tasa de interés con el uso de instrumentos financieros derivados.



Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial activo, neto	\$83,463	\$ 18,463
Porción inefectiva reconocida en resultados	2	456
Efecto por revaluación en otros resultados integrales	19,102	58,188
Reserva de pagos de intereses y efectos por fluctuación cambiaria	(7,452)	5,722
Liquidación a favor de instrumentos financieros derivados	(29,377)	634
Saldo final activo, neto	<u>\$65,738</u>	<u>\$ 83,463</u>

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares americanos, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es:

	2023	2022
Dólares americanos:		
Activos financieros	\$ 5,167	\$ 4,989
Pasivos financieros	(17,706)	(18,570)
Posición financiera, neta	<u>\$ (12,539)</u>	<u>\$ (13,581)</u>
Posición financiera, neta, en pesos mexicanos	<u>\$(211,828)</u>	<u>\$(262,949)</u>

b. Los tipos de cambio de cierre vigentes de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son como sigue:

	2023	2022
Pesos mexicanos por dólar estadounidense	<u>\$16.8935</u>	<u>\$19.3615</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en resultados (MXN)
+ 10%	(233,010)	(21,183)
Sin cambio	(211,828)	
- 10%	(190,645)	21,183

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por hospedaje. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.



A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por tipo de cliente:

	2023	2022
Agencias de viajes	\$26,161	\$ 18,685
Clientes empresariales	12,633	13,602
Tarjetas de crédito	6,637	4,324
Líneas aéreas	1,849	637
	<u>\$47,280</u>	<u>\$ 37,248</u>

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

	Bruto 2023	Deterioro 2023	Bruto 2022	Deterioro 2022
Al corriente	\$31,715	\$ (1,394)	\$25,226	\$ (714)
Vencido de 0 a 30 días	8,176	(1,593)	5,226	(491)
Vencido de 31 a 120 días	5,060	(4,967)	3,304	(742)
Vencido de 121 a 180 días	264	(254)	433	(274)
Vencido a más de 180 días	2,065	(1,979)	3,059	(2,740)
	<u>\$47,280</u>	<u>\$(10,187)</u>	<u>\$37,248</u>	<u>\$ (4,961)</u>

La administración analiza internamente los saldos vencidos por bloques de 30 días cada uno hasta llegar a 180 días, para obtener una mejor visión del comportamiento de la cartera. La administración identifica que parte importante de la cartera vencida se paga con un atraso menor a dicho plazo y que aquellas cuentas que presenten vencimientos mayores a 180 días registran una recuperación marginal. Dado lo anterior se calcula una probabilidad de incumplimiento para cada estado o *bucket*. La probabilidad de transición de un *bucket* a otro se calcula como el promedio de las probabilidades de transición de los meses que tuvieron oportunidad de caer en ese escenario de acuerdo con cada *bucket*.

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar con los gestores hoteleros son considerados como operaciones de bajo riesgo liquidables mensualmente para la continuidad de la operación.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.



La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2023:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$219,349	\$ -
Acreedores diversos	5,729	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	105,404	-
Intereses por pagar	149,905	-
Compensación a ejecutivos	9,496	-
Pasivo por arrendamiento	4,413	6,578
Deuda bancaria	40,618	710,330
Deuda financiera de certificados bursátiles y prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	-	3,212,150
	<u>\$534,914</u>	<u>\$3,929,058</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo fijo y variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir el pago a Fibra Inn.

	Menos de 1 año	2-3 años	4-5 años	6-7 años
31 de diciembre de 2023				
Deuda de certificados bursátiles	-	-	3,200,000	-
Deuda bancaria	40,618	106,102	146,759	465,221
Pasivo por arrendamiento	5,212	6,486	738	-
Intereses nominales de pasivos financieros medido a costo amortizado	411,488	786,070	594,732	72,714

Administración de riesgo de operación

Los análisis relacionados con esta sección se encuentran descritos en la nota 8.

18. Deuda bancaria-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las obligaciones bancarias consolidadas de Fibra Inn por línea de crédito son como sigue:

Descripción	Moneda contractual	Líneas de crédito	Valor en pesos	Costos de obtención de deuda	Intereses por pagar	Prima por emisión de deuda bursátil	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %
Créditos simples										
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 y 2 ⁽¹⁾	MXN	\$ 612,000	\$ 257,796	\$ 3,912	\$ 7,812	\$ -	\$ 253,884	\$ 312,032	13/01/2030	TIIE 28 + 285 pb
Garantía hipotecaria con BBVA Tramo 1 ⁽¹⁾	USD	-	219,510	-	4,011	-	219,510	267,782	13/01/2030	SOFR3M 28 + 300 pb
Garantía prendaria con Banorte Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	157,500	146,850	1,475	4,652	-	145,375	154,736	09/10/2030	TIIE 91 + 350 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	MXN	85,050	77,500	1,689	2,471	-	75,811	82,535	09/10/2030	TIIE 91 + 350 pb
Garantía prendaria con Sabadell Tramo A y C ⁽²⁾⁽³⁾	USD	72,450	57,044	676	1,245	-	56,368	66,571	09/10/2030	SOFR3M +350 pb
Garantía hipotecaria con Banorte ⁽⁴⁾	MXN	-	-	-	-	-	-	88,510	05/12/2026	TIIE 91 + 325 pb
Total deuda bancaria garantizada			\$758,700	\$ 7,752	\$ 20,191	-	750,948	\$ 972,166		
Deuda bursátil										
Certificados bursátiles ⁽⁵⁾	MXN	\$3,200,000	3,200,000	18,375	129,714	30,525	3,181,625	\$ 3,177,132	02/02/2028	9.93%
			<u>\$3,958,700</u>	<u>\$ 26,127</u>	<u>\$149,905</u>	<u>\$ 30,525</u>	<u>\$ 3,932,573</u>	<u>\$ 4,149,298</u>		



- (1) El 13 de marzo de 2023, el Fideicomiso CIB/3097 firmó el Tercer Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado al ajuste de sustitución de la tasa LIBOR 3M por la tasa de referencia SOFOR 3M más un margen de ajuste de 0.26161 puntos porcentuales sobre los intereses ordinarios sobre el principal del crédito preferente Tramo 1 en dólares americanos pagaderos trimestralmente. El 17 de octubre de 2021 se constituyó el Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con BBVA. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3097 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de este fideicomiso asciende a \$57,488 y \$65,804, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (2) El Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el inmueble, mobiliario y equipo correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle. El 4 de octubre de 2022, se obtuvo la segunda y última disposición del crédito por un monto de \$115,000 ("Tramo C"). Los montos denominados en pesos pagan una tasa TIIE a 91 días más 3.5 porcentuales, en adición los montos equivalentes en dólares americanos en ambos tramos, se pactó la tasa de interés SOFR más 4.30 puntos porcentuales y un ajuste por el diferencial de tasas por 0.26 puntos porcentuales por el reemplazo de la tasa LIBOR mismo que se compensa con el instrumento financiero derivado contratado (Nota 17).
- (3) El Fideicomiso CIB/3096 constituyó un Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de Pago con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas del crédito con Banorte y Banco Sabadell. Este fondo de reserva será devuelto al Fideicomiso CIB/3096 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada, en adición, el 21 de junio de 2023, el fondo de garantía disminuyó de 18 a 3 meses, conforme al desempeño y posterior a la estabilización del hotel The Westin Monterrey Valle. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de este fideicomiso asciende a \$25,918 y \$79,530, respectivamente, y se presenta en el rubro de efectivo restringido (Nota 6).
- (4) Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria del Fideicomiso DB/1616 con Banorte garantizado con el hotel Holiday Inn Express Monterrey Aeropuerto y la prenda de los montos de IVA por recuperar. El Fideicomiso CIB/3096 compareció como garante prestatario y fiador, en virtud que es la entidad que recibirá el impuesto a favor que actualmente está en proceso de trámite legal con la autoridad fiscal para su devolución. Al 31 de diciembre de 2022, se dispuso un total de \$88,510 representado por el 70% del impuesto por recuperar como porcentaje máximo establecido en el contrato. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Inn realizó prepagos cubriendo la totalidad del crédito simple que contribuye a una mayor eficiencia financiera.
- (5) Emisión de deuda con clave de pizarra FINN18 por \$2,000,000 el 14 de febrero de 2018 y la reapertura el 11 de octubre 2019 por \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, al amparo de un programa de hasta \$5,000,000, dicha emisión genera intereses a semestralmente a una tasa fija anual de 9.93% a un plazo de 10 años y con pago de principal al vencimiento en 2028.

	2023	2022
Total deuda bancaria	\$750,948	\$972,166
Vencimiento circulante de la deuda bancaria	(40,618)	(48,805)
Deuda bancaria a largo plazo	<u>\$710,330</u>	<u>\$923,361</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses por pagar de la deuda bancaria garantizada son \$20,191 y \$22,677, respectivamente, en adición los costos de obtención y emisión de deuda amortizables durante la vida remanente de cada crédito simple son por \$7,752 y \$8,961, respectivamente. Los movimientos en el saldo de la deuda bancaria consolidada por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	\$981,127	\$811,564
Deuda bancaria adquirida	-	203,509
Pagos de deuda	(180,768)	(14,185)
Efectos por fluctuación cambiaria	(41,659)	(19,761)
	<u>\$758,700</u>	<u>\$981,127</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos por intereses generados por la deuda bancaria representan \$78,555 y \$75,542 respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de "Gastos por intereses, neto".

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 14 de febrero de 2018, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con clave de pizarra FINN18, por \$2,000,000 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,974,596 neto de gastos por \$25,404. El 11 de octubre 2019 Fibra Inn realizó la reapertura de la emisión FINN18 por un monto de \$1,200,000, representados por 12,000,000 certificados bursátiles, a una tasa fija anual de 9.93%. La tasa efectiva de colocación fue de 8.87% por lo que los títulos se colocaron con una prima respecto de su valor nominal (Ps. 107.777451). Los gastos relacionados con la oferta ascendieron a \$16,177 los cuales se amortizan por el método de interés efectivo durante el periodo de vida de la deuda. Derivado de la reapertura de FINN18, Fibra Inn recibió una prima por emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de \$93,329, esta prima se amortiza como un beneficio al resultado del ejercicio en la misma medida que se reconocen los intereses en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo por amortizar por este concepto asciende a \$30,525 y \$37,376, respectivamente. Los recursos netos provenientes de esta reapertura se destinaron para liquidar anticipadamente el monto remanente de la emisión FINN15 y para realizar mejoras en los hoteles existentes en el portafolio.



Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los intereses por pagar ascienden a \$129,714 y \$128,558, respectivamente. Los intereses se presentan a corto y largo plazo en conformidad a su exigibilidad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	2023	2022
Certificados bursátiles	\$ 3,200,000	\$3,200,000
Costos de obtención y emisión de deuda	(18,375)	(22,868)
	<u>\$ 3,181,625</u>	<u>\$3,177,132</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos por intereses generados por la deuda bursátil representan \$315,596 y \$309,277, respectivamente, reconocidos en resultados dentro del renglón de “Gastos por intereses, neto”.

Al 31 de diciembre de 2023 Fibra Inn se encuentra en cumplimiento del índice de servicio de la deuda el cual se debiera de mantener igual o mayor en 1.5. Cabe destacar que, dicho índice no incide en el riesgo de vencimiento anticipado de la deuda, sino que impone una limitación para contraer deuda bancaria adicional.

Las obligaciones de hacer y no hacer relacionados con la deuda bancaria y bursátil FINN18 mencionadas anteriormente han sido cumplidas satisfactoriamente al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

19. Pérdida por CBFI-

Los valores considerados para la determinación de la pérdida por CBFI en 2023 y 2022 son como sigue:

	2023	2022
Denominador (CBFIs)		
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – básico ⁽¹⁾	639,183,137	503,242,549
Promedio ponderado de CBFIs en circulación – diluido ⁽²⁾	643,887,067	503,242,549
Numerador		
Pérdida neta consolidada	\$ (241,547)	\$ (185,467)
Participación no controladora	(4,898)	(38,278)
Participación controladora – básica y diluida	<u>\$ (236,649)</u>	<u>\$ (147,189)</u>

⁽¹⁾ El promedio ponderado de CBFIs en circulación en 2023 y 2022 representan el promedio de los CBFIs que se encuentran en circulación y emisión en la Bolsa Mexicana de Valores durante todo el año menos las compras de CBFIs realizadas bajo el fondo de recompra y CBFIs otorgadas a Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs.

⁽²⁾ El promedio ponderado de CBFIs en circulación diluida incluye los CBFIs potencialmente dilutivos que corresponden a los CBFIs emitidos restantes para el pago de compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en CBFIs mencionado en la nota 14 por un total de 9,107,610 durante el ejercicio 2023.

La pérdida por CBFI básica y diluida se muestra a continuación:

	2023	2022
Pérdida básica por CBFI	\$(0.37)	\$(0.29)
Pérdida diluida por CBFI	\$(0.37)	\$(0.29)



20. Compromisos y Contingencias -

a. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias, licencia y uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias de entre 10 y 20 años, respectivamente. Derivado de dichos contratos Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías de entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$271,039 y \$233,708 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, los cuales, en caso de incumplirse, podrían generar penalidades monetarias y/o la pérdida de la franquicia, por este concepto a la fecha de los estados financieros consolidados se han reconocido provisiones por \$20,539 por la cancelación de ciertas franquicias.

b. Litigios

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

d. *Earn out* hotel The Westin Monterrey Valle

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, se estableció que, una vez que el hotel inicie operaciones, Fibra Inn deberá pagar un precio variable (“*earn-out*”, en inglés) al vendedor, la contraprestación pactada que incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, basado en las utilidades netas de operación (“*NOI*”, por sus siglas en inglés), sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir del 1 de mayo de 2019.

El Fideicomiso CIB/3096 considera que no es probable el pago de la contraprestación variable con base a la evaluación efectuada por la administración al 31 de diciembre de 2023.

21. Información por segmentos de negocio-

El portafolio hotelero de Fibra Inn cuenta con cuatro divisiones estratégicas, que son sus segmentos sobre los que debe informar, las bases contables de los segmentos son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso DB/1616 descritas en la Nota 3. Estas divisiones ofrecen diferentes servicios, y se gestionan por separado porque requieren diferentes estrategias de negocio, las cuales son revisadas internamente por el Comité Técnico.



Los ingresos, utilidad bruta, valor de las propiedades, mobiliario y equipo, neto y el gasto por depreciación se utilizan para medir el rendimiento del portafolio, la administración considera que esta información es la más relevante para evaluar los resultados de los respectivos segmentos en relación con otras entidades que operan en los mismos sectores. Durante los años reportados, no se registraron transacciones entre segmentos.

La información selecta del estado consolidado de resultados y de situación financiera por segmento reportable por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

2023	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$ 164,676	\$ 1,031,001	\$ 900,630	\$ 50,136	\$ 2,146,443
Ingresos por arrendamiento	898	16,935	61,149	108	79,090
Utilidad bruta	54,598	364,334	320,601	13,932	753,465
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	704,752	4,707,364	5,575,386	188,987	11,176,489
Gasto por depreciación	14,142	153,501	242,464	9,551	419,658
2022	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia Prolongada	Consolidado
Ingresos por hospedaje	\$ 140,270	\$ 869,043	\$ 785,013	\$ 44,450	\$ 1,838,776
Ingresos por arrendamiento	526	12,649	60,699	49	73,923
Utilidad bruta	39,200	305,312	294,371	12,597	651,480
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	645,804	4,356,800	6,106,030	185,804	11,294,438
Gasto por depreciación	12,812	126,697	245,036	8,698	393,243

22. Hechos posteriores-

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados, Fibra Inn ha evaluado los hechos y transacciones para su reconocimiento o revelación posteriores al 31 de diciembre de 2023 y hasta el 27 de marzo de 2024, y excepto por las cuestiones mencionadas en los párrafos siguientes, no se han identificado hechos posteriores significativos:

1. En la sesión del 23 de febrero de 2024 del Comité de Nominaciones y Compensaciones revisó y validó los resultados sobre la validación de la entrega de CBFIs a ejecutivos derivado del programa de alineación de ingresos como incentivo de largo plazo aprobado por la Asamblea de Tenedores el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022, con la conclusión que se entregarán 4,468,716 CBFIs (neto de impuestos) a los ejecutivos correspondientes.
2. El 27 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de \$20,437, con un factor de Ps\$0.0268 por CBFI en circulación, por concepto de Distribuciones. El monto distribuido por certificado se realizará a más tardar el 27 de marzo de 2024.
3. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso CIB/3096 realizó el prepago de la deuda bancaria con garantía prendaria al Tramo C en pesos con Banorte por un monto \$34,775 y Sabadell por \$25,196, respectivamente, dicho saldo corresponde a la deuda bancaria no cubierta por los instrumentos financieros derivados, como parte de la mejora del nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y calificaciones crediticias.



23. Modificaciones a las IFRS aun no adoptadas-

A la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2023. Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos que estas modificaciones pudieran tener en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a IFRS 16	<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior</i> ⁽¹⁾
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como circulantes o no circulantes</i> ⁽¹⁾
Modificaciones a IAS 1	<i>Pasivos no circulantes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i> ⁽¹⁾
Modificaciones a IAS 7	<i>Acuerdos de financiación de proveedores</i> ⁽¹⁾
Modificaciones a IAS 21	<i>Ausencia de Convertibilidad</i> ⁽²⁾
Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i> ⁽³⁾

(1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024

(2) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025

(3) Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB

Fibra Inn no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable
DB/1616)

Estados Financieros no consolidados por los
años terminados el 31 de diciembre de 2025 y
2024 e Informe de los Auditores
Independientes del 17 de abril de 2026.



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el estado de resultados no consolidados, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo no consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros no consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 2a, los estados financieros no consolidados que se acompañan se preparan para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como una entidad jurídica independiente y, por lo tanto, la inversión en acciones de las compañías subsidiarias se valúa a través del método de participación. Adicionalmente, la Administración de la Compañía, ha optado por la excepción de no preparar y presentar estados financieros consolidados de conformidad con la NIIF 10 "Estados financieros consolidados", debido a que se preparan estados financieros consolidados a nivel de su última controladora el Fideicomiso Irrevocable DB/1616, bajo Normas NIIF de Contabilidad, dado que es donde se encuentra el centro de decisiones.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 3(k) a los estados financieros no consolidados adjuntos, donde se describe que la Compañía obtuvo la totalidad de sus ingresos de partes relacionadas. En adición a lo anterior, los saldos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 representan el 27% y 67%, respectivamente, del total de activos de la Compañía, respectivamente. En consecuencia, los estados financieros no consolidados que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y flujos de efectivo que la Compañía hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación.



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros no consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros no consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros no consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros no consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros no consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros no consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

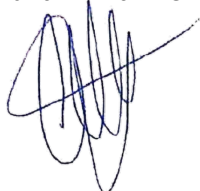


- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Compañía como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Edgar Almaguer Martínez

17 de abril de 2026



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 6,154,506	\$ 9,115,409
Instrumentos financieros negociables	18	28,937,432	26,248,351
Partes relacionadas	8	28,495,571	22,576,993
Otras cuentas por cobrar		692,930	1,054,267
Impuesto sobre la renta por recuperar		-	2,098,326
Pagos anticipados		2,315,545	1,967,999
		<u>66,595,984</u>	<u>63,061,345</u>
Total del activo circulante			
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	7	29,816,337	4,395,553
Activos por derecho de uso, neto	17	6,677,385	8,902,885
Inversión en asociadas	9	22,279,569	2,979,488
Partes relacionadas	8	-	44,662
Impuesto a la utilidad diferido	11	365,527	-
Depósitos en garantía		6,129,395	3,089,240
		<u>\$131,864,197</u>	<u>\$82,473,173</u>
Total del activo			
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 1,207,575	\$ 900,486
Partes relacionadas	8	316,296	49,999
Provisiones y pasivos acumulados	16	23,209,939	12,787,890
Impuesto al valor agregado por pagar		4,065,132	2,226,017
Impuesto sobre la renta por pagar		3,183,278	6,264,041
Contribuciones por pagar		9,663,223	4,746,160
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	15	2,100,000	400,000
Pasivo por arrendamiento	18	4,705,466	5,667,398
		<u>48,450,909</u>	<u>33,041,991</u>
Total del pasivo circulante			
Pasivo por arrendamiento	17	3,394,826	5,187,796
Beneficios a los empleados	12	1,375,665	922,742
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	15	-	2,100,000
Impuesto a la utilidad diferido	11	-	1,168,993
		<u>53,221,400</u>	<u>42,421,522</u>
Total del pasivo			
Patrimonio:			
Patrimonio de los socios	10	50,000	50,000
	10 y		
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	13	5,761,497	-
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos		(279,720)	-
Resultados acumulados		73,111,020	40,001,651
		<u>78,642,797</u>	<u>40,051,651</u>
Total del patrimonio		<u>\$131,864,197</u>	<u>\$82,473,173</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024
Ingresos por servicios	8	\$160,672,100	\$ 94,483,779
Ingresos por gestión de activos	8	8,883,293	8,147,549
Ingresos por regalías	8	1,367,235	-
Total de ingresos		170,922,628	102,631,328
Costo del servicio y gastos de operación	14	156,760,186	100,522,520
Utilidad de operación		14,162,442	2,108,808
Intereses ganados, neto		7,348,179	165,623
Participación en resultados en subsidiarias	9	19,300,081	2,929,489
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		40,810,702	5,203,920
Impuestos a la utilidad	11	7,701,333	1,231,535
Utilidad neta		33,109,369	3,972,385
Otros resultados integrales:			
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos		(279,720)	-
		<u>\$ 32,829,649</u>	<u>\$ 3,972,385</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Pesos mexicanos)

	Patrimonio de los socios	Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 50,000	\$27,411,781	\$ -	\$36,029,266	\$63,491,047
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	(27,411,781)	-	-	(27,411,781)
Utilidad neta	-	-	-	3,972,385	3,972,385
Saldos al 31 de diciembre de 2025	50,000	-	-	40,001,651	40,051,651
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	5,761,497	-	-	5,761,497
Resultado integral	-	-	(279,720)	-	(279,720)
Utilidad neta	-	-	-	33,109,369	33,109,369
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 5,761,497</u>	<u>\$ (279,720)</u>	<u>\$73,111,020</u>	<u>\$78,642,797</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos mexicanos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 40,810,702	\$ 5,203,920
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	9,191,508	7,121,438
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761,497	-
Ganancia contable por bajas de activos	(28,505)	(99,609)
Intereses ganados	(8,634,622)	(415,472)
Intereses por arrendamiento y fianza por adecuaciones	1,286,443	1,622,250
Participación de resultados en subsidiaria	(19,300,081)	(2,929,489)
	<u>29,086,942</u>	<u>10,503,038</u>
Otras cuentas por cobrar	361,336	654,696
Partes relacionadas	153,879	60,551,573
Pagos anticipados	(347,546)	304,807
depósitos en garantía	(3,040,155)	(744,290)
Impuesto por pagar	(17,615,028)	(13,025,480)
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados	13,826,710	10,308,177
Contribuciones por pagar	4,917,063	842,663
Beneficios a empleados	(1,462,917)	128,740
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>25,880,284</u>	<u>69,523,924</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de equipo y mejoras a locales arrendados	(28,812,896)	(1,187,174)
Instrumentos financieros negociables	1,637,081	(15,086,522)
Flujos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	971,670	422,346
Intereses cobrados	5,928,351	415,472
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(20,275,794)</u>	<u>(15,435,878)</u>
Actividades de financiamiento:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	(39,187,200)
Recursos pagados por préstamo con partes relacionadas	-	(666)
Pago de fianza por adecuaciones e intereses	(785,618)	(897,799)
Pago de pasivos por arrendamiento	(7,779,775)	(6,002,394)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(8,565,393)</u>	<u>(46,088,059)</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,960,903)</u>	<u>7,999,987</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>9,115,409</u>	<u>1,115,422</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 6,154,506</u>	<u>\$ 9,115,409</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Notas a los Estados Financieros no consolidados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Pesos mexicanos)

1. Actividad de la Compañía y eventos relevantes-

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (“AAFI” o la “Compañía”) es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en la Av. Belisario Domínguez 2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64060. La Compañía es subsidiaria de 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) (“Fideicomiso irrevocable DB/1616”, “Fibra Inn” o “la Controladora”) con quien realiza la mayoría de las operaciones que se describen en la Nota 8.

Su actividad principal es proveer servicios administrativos y cobro de regalías por uso de marca a su tenedora, y de proveer servicios relacionados a la gestión de activos a partes relacionadas.

Para el desarrollo de su operación, AAFI tiene celebrado los siguientes contratos de servicios con partes relacionadas:

- i. Contrato de servicios de administración con el Fideicomiso irrevocable DB/1616, vigente desde el 11 de marzo de 2013, con una duración establecida en el contrato por 10 años forzosos para ambas partes, contados a partir de dicha fecha, y contará con renovaciones automáticas por periodos anuales hasta que el Administrador sea sustituido por el fideicomiso. El 24 de abril de 2015, dentro del segundo addendum al contrato de servicios de administración se estableció que el Administrador tendrá derecho a cobrar un monto por los gastos y conceptos reembolsables autorizados por el Comité Técnico de la Controladora, más un margen el 3.5%.
- ii. Contratos relativos a servicios de administración de activos, con los Fideicomisos números FID/3096 (“Fideicomiso FID/3096”) (Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria) antes Fideicomiso CIB/3096 (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) y FID/3097 (“Fideicomiso FID/3097”) (Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria) antes Fideicomiso CIB/3097 (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) como sigue, propietarios de los hoteles The Westin Monterrey Valle y The JW Marriott Monterrey Valle, respectivamente. Con efecto de prestar los servicios de representación del cliente ante los diversos proveedores de cada hotel, administración, integridad física de los inmuebles, integridad patrimonial, maximización de desempeño, creación de valor y, generación de información financiera. El contrato fue acordado con fecha de inicio el día 30 de diciembre de 2019 y con vigencia de 5 años, renovable automáticamente por periodos de 1 año, actualmente continúa en plena vigencia.
- iii. Contrato de licencia de uso y goce de marca celebrado el 16 de junio de 2025, con una vigencia de 10 años con renovación automática anualmente, suscrito con Fideicomiso Irrevocable DB/1616, respecto del Hotel Ex Hacienda San Xavier licenciado en el Estado de Chihuahua, México, mediante el cual se pactó una contraprestación equivalente al 1% de los ingresos percibidos por concepto de ocupación de habitaciones, pagadero mensualmente.
- iv. Contrato de subarrendamiento con los Fideicomisos Irrevocable DB/1616, FID/3096, FID/3097, Tregnor, S.A.P.I. de C.V. (“Tregnor”) y SHFINN, respectivamente, para otorgar el derecho de uso o goce de espacios ubicados en las oficinas de la Compañía; cada uno de estos contratos entraron en vigor el 1 de abril de 2021 y cuentan con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026.

El 22 de noviembre de 2023, se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN”) como subsidiaria y controlada por la Compañía, en la cual mantiene el 99.9% del capital, con la finalidad de otorgar servicios especializados de hotelería con el Fideicomiso Irrevocable DB/1616. El 26 de octubre de 2024 SHFINN inició las prestaciones de servicios antes mencionados.



El 10 de octubre de 2025, en la Asamblea de Tenedores de CBFIs del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 se aprobó una dispensa a la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso, autorizando la cesión de todos los derechos y obligaciones de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente, en favor de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., quien se constituyó como el nuevo Fideicomitente del Fideicomiso.

2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros no consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de abril de 2026, por Jaime Cohen Bistre, Director General y por Iván Alberto San Miguel García, Director de Contraloría, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Socios, la cual podrá modificar los estados financieros no consolidados.

Bases de presentación-

a) Estados financieros no consolidados –

La Compañía es subsidiaria directa de Fideicomiso Irrevocable DB/1616, la cual es propietaria del 99.99 %, por lo que los estados financieros de AAFI se incluyen en los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable DB/1616. Dado que el centro de decisiones se concentra en el Fideicomiso Irrevocable DB/1616, y conforme a lo establecido por las Normas NIIF de Contabilidad aplicable a Compañías subcontroladoras, la administración de esta ha decidido preparar solamente estados financieros no consolidados de la Compañía como entidad jurídica, por lo tanto, la inversión en acciones en compañías subsidiarias se presenta valuada bajo el método de participación.

b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros no consolidados adjuntos al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de AAFI han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

c) Bases de medición

Los estados financieros no consolidados de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros negociables medido a valor razonable y el pasivo neto por beneficios definidos a los empleados que se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente, de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d) Negocio en marcha

La administración de AAFI, prepara y presenta sus estados financieros sobre la base de negocio en marcha, debido a que la administración cuenta con una expectativa razonable de recursos adecuados para continuar operando en el futuro, de acuerdo con el análisis de riesgos financieros descrito en la Nota 18. La administración no identificó incertidumbres materiales o juicios significativos que pudieran impactar la continuidad del negocio en los doce meses próximos, a partir, de la emisión de estos estados financieros

e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, que es igual a su moneda de registro y su moneda de informe.



f) Estado de resultados

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su función, y se pueden ver revelados en la Nota 14.

La Compañía presenta el rubro de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

La Compañía presenta el resultado integral en un solo estado que incluye la utilidad neta y las partidas contables que fueron devengadas, pero están pendientes de realización, y se denomina “Estados de resultados integral”, sobre el ejercicio anterior que se presenta para efectos comparativos de la Compañía no generó Otros Resultados Integrales (“ORI”).

g) Estado de flujos de efectivo

La Compañía presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, AAFI ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables-

La Compañía ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros no consolidados.

Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado de resultados como parte de “Gastos de operación y costo del servicio”.

b) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se vuelve sujeta a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se miden al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.



Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son vendidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio.

AAFI realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración.

La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de la Compañía se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de las cuentas por cobrar y cómo este se informa al personal clave de la administración de la Compañía;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a la administración de la Compañía (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de servicios futuros.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ingresos por servicios para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y



- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados.

Activos financieros: Bajas

AAFI deja de reconocer un activo financiero, únicamente, cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o, transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados.

A la fecha de estos estados financieros no consolidados, la Compañía tiene instrumentos clasificados como proveedores, pasivos acumulados, fianza de adecuaciones por arrendamiento, partes relacionadas.



El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La Compañía también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación de instrumentos financieros.

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado de situación financiera si, y solo si, cuando la Compañía tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Jerarquía de valor razonable

Los diferentes niveles de la jerarquía de los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable son como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

c) Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto-

Las mejoras a locales arrendados, el mobiliario de oficina, el equipo de cómputo y equipo transporte se registran al costo de adquisición. Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión.

Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada.

La depreciación de mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. La Compañía ha determinado que los valores residuales de sus activos del equipo de cómputo, mobiliario y equipo de transporte no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada de las mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo son:

	Años
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de cómputo	2 a 10
Equipo de transporte	4
Equipo de oficina	7 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.



Un elemento de mobiliario de oficina, equipo de cómputo y equipo de transporte se da de baja cuando se vende. La ganancia o pérdida que surge de la venta de una partida de mobiliario de oficina, equipo de cómputo o equipo de transporte se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de gastos de operación y costos del servicio.

d) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, AAFI evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, AAFI utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendador.

Cuando AAFI actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, AAFI realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, AAFI considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando AAFI actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. AAFI evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que la Compañía aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Adicionalmente, AAFI aplica los requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto del arrendamiento. El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, AAFI asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

AAFI reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a la Compañía al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo.

AAFI aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso se encuentra deteriorado y registra cualquier pérdida por deterioro identificado como se describe en el inciso d) de esta nota.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera.



El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de la Compañía. Generalmente, AAFI utiliza la tasa de interés incremental del financiamiento de su compañía controladora como tasa de descuento.

AAFI utiliza la tasa de interés incremental de préstamos de su compañía controladora, al considerar que a través de ella puede tener acceso a la misma tasa de interés.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de la Compañía del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

AAFI vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

AAFI ha elegido no reconocer el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

e) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.



f) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

g) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas de AAFIa con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fecha de vencimiento de las obligaciones de AAFI y que están denominadas en la misma moneda en la cual se espera se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

AAFI reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando AAFI está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si AAFI ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si AAFI tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

h) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs de la Controladora liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.



Al final de cada período de reporte, AAFI revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso Irrevocable F/1616 son emitidos o en su caso adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, AAFI reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, AAFI reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento a partir de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

i) Reconocimiento de ingresos-

La Compañía obtiene ingresos por la prestación de servicios especializados, regalías y por la prestación de servicios de gestión de activos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

La Compañía obtiene ingresos por subarrendamiento de oficinas, los cuales se reconocen durante el periodo que el activo es arrendado.

j) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros no consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable AAFI disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen de una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del periodo.

k) Concentración de negocio y crédito-

La totalidad de los ingresos de la Compañía se obtienen de partes relacionadas y los saldos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 representa el 22% y 27%, respectivamente, del total de activos de la Compañía.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

La preparación de los estados financieros no consolidados de acuerdo con las IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese periodo, o en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta a ambos periodos actuales y futuros.



a) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Planes de beneficios definidos-

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipo –

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de mobiliario y equipo son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Arrendamientos –

La Compañía evalúa qué transacciones son arrendamientos, aplicando los requerimientos de la IFRS 16 “Arrendamiento”, a los contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la IFRS 16 “Arrendamiento” y la Interpretación a la Norma Internacional de Información financiera (“IFRIC”, por sus siglas en inglés) 4 “Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento”, no se reevaluaron para determinar si existe un arrendamiento según la IFRS 16 “Arrendamiento”. Por lo tanto, la definición de arrendamiento según la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamiento” se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados en o después 1 de enero de 2019.

5. Cambios en políticas contables significativas-

i. Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2025. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Enmiendas a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIIF 16, agregando requerimientos adicionales para la medición posterior de las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen los requerimientos de NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes para ser considerados como una venta. Estas enmiendas requieren que el vendedor-arrendador determine “pagos de arrendamiento” o “pagos de arrendamiento esperados” para que el vendedor-arrendador no reconozca ganancias o pérdidas relacionadas al derecho de uso retenidos por vendedor-arrendador después de la fecha de inicio.

Estas enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendador relacionadas con la terminación total o parcial de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendador podría haber reconocido una ganancia por el derecho de uso que retiene únicamente por una remediación del pasivo por arrendamiento aplicando los requerimientos generales de NIIF 16. Este pudo ser el caso en las ventas con arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.



Como parte de estas enmiendas, el IASB enmendó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y añadió un nuevo ejemplo en donde se ilustra la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa. Los ejemplos ilustrativos también clarifican que un pasivo que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior que califique como una venta aplicando NIIF 15 es un pasivo por arrendamiento.

El vendedor-arrendador que aplique las enmiendas de forma retroactiva, de acuerdo con NIC 8, a una transacción de venta con arrendamiento posterior que tuvo efecto después de la fecha de adopción inicial, la cual está definida como el inicio del periodo de reporte anual en que la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16.

La Compañía evaluó las modificaciones a la NIIF 16 y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efecto en su información financiera, ya que no mantiene transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el IASB emitió enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 para aclarar las características de los acuerdos de financiación de proveedores y requerir información adicional sobre dichos acuerdos.

Esta enmienda agrega un objetivo de revelación a la NIC 7 en donde ahora requiere que la entidad revele información de sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros no consolidados evaluar el efecto de esos acuerdos en los pasivo y flujos de efectivo de la entidad. Adicionalmente, la IFRS 7 se enmendó para agregar los acuerdos de financiación de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos de revelación de la exposición de la entidad a la concentración de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen disposiciones de transición específicas para el primer periodo de reporte anual en el que se adopten.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes

En enero de 2020 y noviembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes y la clasificación de deuda con covenants.

Las enmiendas afectan a la presentación de pasivos como circulantes o no circulantes en el estado de posición financiera y no la cantidad o el momento de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos, o las revelaciones de esas cuentas.

Esta enmienda busca aclarar que los pasivos se clasifican como circulantes o no circulantes basado en los derechos que existan a la fecha de cierre del periodo sobre el que reporta que la clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad por diferir la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si los covenants cumplen al final del periodo de reporte, e introduce una definición de “liquidación” para aclarar que se refiere a la transferencia de efectivo, instrumentos de capital u otros activos o servicios a la contraparte.

Las enmiendas también especifican que solo los covenants que una entidad tiene que cumplir en o después del final del periodo de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir la liquidación de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y deben ser considerados en la evaluación de la clasificación del pasivo como circulante o no circulante). Dichos covenants afectan si el derecho existe al final del periodo de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenant se evalúa después de la fecha de reporte.

La Compañía evaluó las enmiendas a la NIC 1, y revisó la clasificación de sus pasivos según sea necesario para reclasificar entre circulantes y no circulantes, y no identificó que estas enmiendas a la IAS 1, afectaran sus políticas contables actuales aplicables a su información financiera, debido a que ya clasifica sus pasivos según los plazos contractuales, sin tomar en cuenta los planes futuros de refinanciamiento definidos en su estrategia de gestión del riesgo financiero de liquidez.



Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de deuda con covenants

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo por lo menos doce meses después de la fecha de reporte no se ve afectado si la entidad solamente debe cumplir con el covenant después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo se encuentra sujeto al cumplimiento de covenants dentro de los siguientes doce meses después de la fecha de reporte, debe revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros no consolidados comprender el riesgo de que los pasivos se vuelvan exigibles en los siguientes doce meses después del período de reporte. Esto incluye información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando se requiere que la entidad cumpla con ellos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si las hay, que indican que la entidad tendría problemas con el cumplimiento de los covenants.

La Compañía evaluó las modificaciones a la NIC 1 y clasifica los pasivos como corrientes o no corrientes con base en lo que se espera que ocurra al final del período y revela información sobre sus covenants en la Nota 18 a sus estados financieros no consolidados.

ii. Nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes

la fecha de estos estados financieros consolidados, Fibra Inn no ha aplicado la nueva NIIF ni las siguientes modificaciones a las NIIF que han sido emitidas y se consideran de aplicación significativa:

- Modificaciones a la NIIF 9 e NIIF 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros. (1)
- NIIF 18 – Presentación y revelación de estados financieros. (2)

A continuación, se incluyen las modificaciones a la NIIF:

- Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 e NIC 7 – Mejoras anuales a las NIIF. (1)
- Modificaciones a la NIIF 9 e NIIF 7 – Acuerdos de compra de energía. (1)
- NIIF 19 – Revelaciones de subsidiarias que no son de interés público. (2)
- Modificaciones a la NIC 21 – Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria. (2)
- Modificaciones a la NIIF 10 e NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. (3) *(1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.*
 - *(2) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.*
 - *(3) Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB.*

La Compañía no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros no consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo-

	2025	2024
Efectivo en bancos	\$6,154,506	\$9,115,409
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$6,154,506</u>	<u>\$9,115,409</u>

7. Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto-

	2025	2024
Equipo de cómputo	\$ 7,528,626	\$ 5,495,793
Mejoras a locales arrendados	6,640,360	5,488,365
Equipo de transporte	3,377,622	1,554,147
Equipo de oficina	1,562,086	1,015,200
Maquinaria y equipo	201,608	-
	<u>19,310,302</u>	<u>13,553,505</u>
Construcción en proceso	22,095,429	-
Subtotal	<u>41,405,731</u>	<u>13,553,505</u>
Depreciación acumulada	<u>(11,589,394)</u>	<u>(9,157,952)</u>
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	<u>\$29,816,337</u>	<u>\$ 4,395,553</u>



Durante el mes de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de subarrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas, del cual durante 2021 se efectuaron mejoras, instalaciones y adaptaciones permanentes por parte del subarrendador, parte de las mejoras quedaron garantizadas por una fianza por dichas adecuaciones con vigencia de 10 años como se menciona en la Nota 15.

El 01 de septiembre de 2025, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble por un plazo de 5 años para el uso de oficinas administrativas, del cual durante los siguientes 6 meses se efectuaron mejoras, instalaciones y adaptaciones permanentes en dicho inmueble, quedando como garantía corporativa la subsidiaria SHFINN como se menciona en la Nota 15.

El movimiento durante los ejercicios de 2025 y 2024 de mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto se menciona a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
<i>Costo histórico</i>					
Construcción en proceso	\$ -	\$24,372,672	\$ (2,231,293)	\$ (45,950)	\$22,095,429
Mejoras a locales arrendados	5,488,365	-	1,151,995	-	6,640,360
Equipo de cómputo	5,495,793	1,870,156	641,790	(479,113)	7,528,626
Equipo de transporte	1,554,147	2,259,080	-	(435,605)	3,377,622
Equipo de oficina	1,015,200	109,378	437,508	-	1,562,086
Maquinaria y equipo	-	201,608	-	-	201,608
	<u>\$13,553,505</u>	<u>\$28,812,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(960,668)</u>	<u>\$41,405,731</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Gasto por depreciación	Depreciación acumulada por bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
<i>Depreciación acumulada</i>				
Mejoras a locales arrendados	\$3,871,503	\$1,096,298	\$ -	\$4,967,801
Equipo de cómputo	4,452,635	993,240	(389,384)	5,056,491
Equipo de transporte	532,540	660,114	(3,168)	1,189,486
Equipo de oficina	301,274	120,434	(49,560)	372,148
Maquinaria y equipo		3,468		3,468
	<u>\$9,157,952</u>	<u>\$ 2,873,554</u>	<u>\$(442,112)</u>	<u>\$11,589,394</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
<i>Costo histórico</i>				
Mejoras a locales arrendados	\$ 5,488,365	\$ -	\$ -	\$ 5,488,365
Equipo de cómputo	5,151,785	627,587	(283,579)	5,495,793
Equipo de transporte	2,158,170	524,838	(1,128,861)	1,554,147
Equipo de oficina	980,451	34,749	-	1,015,200
	<u>\$13,778,771</u>	<u>\$1,187,174</u>	<u>\$(1,412,440)</u>	<u>\$13,553,505</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Gasto por depreciación	Depreciación acumulada por bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
<i>Depreciación acumulada</i>				
Mejoras a locales arrendados	\$ 2,813,604	\$ 1,057,899	\$ -	\$3,871,503
Equipo de cómputo	3,810,733	855,800	(213,898)	4,452,635
Equipo de transporte	1,062,817	345,528	(875,805)	532,540
Equipo de oficina	201,873	99,401	-	301,274
	<u>\$ 7,889,027</u>	<u>\$ 2,358,628</u>	<u>\$(1,089,703)</u>	<u>\$9,157,952</u>

8. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2025	2024
Ingresos con partes relacionadas:		
Ingresos por servicios ⁽¹⁾	\$160,672,100	\$94,483,779
Ingresos por gestión de activos ⁽²⁾	8,883,293	8,147,549
Ingresos por regalías ⁽³⁾	1,367,235	-
Ingresos por subarrendamiento de oficinas ⁽⁴⁾	365,154	233,600
Otros ingresos con partes relacionadas ⁽⁵⁾	2,556,283	2,809,926
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos realizados a cuenta de la Compañía ⁽⁶⁾	473,634	8,270
Alimentos y bebidas ⁽⁷⁾	267,398	-
Hospedaje ⁽⁸⁾	147,007	-

(1) Servicios de administración prestados al Fideicomiso irrevocable DB/1616.

(2) Servicios de administración de activos de los Fideicomisos FID/3097 y FID/3096.

(3) Derechos por el uso de la marca del Hotel ExHacienda San Xavier sobre el 1% de los ingresos del hotel.

(4) Subarrendamiento de oficinas con Fideicomiso Irrevocable DB/1616, Fideicomiso FID/3096, Fideicomiso FID/3097, Tregnor, SHFINN y el Fideicomiso CIB/3058.

(5) Reembolsos de gastos diversos en 2025 con SHFINN, Fideicomiso DB/1616, Tregnor y Fideicomiso CIB/3058. En 2024 con el Fideicomiso DB/1616 y Fideicomiso CIB/3058.

(6) Gastos diversos con SHFINN y el Fideicomiso Irrevocable DB/1616.

(7) Consumo de alimentos y bebidas con Tregnor.

(8) Servicio de hospedaje con el Fideicomiso DB/1616.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2025	2024
Fideicomiso DB/1616 ⁽¹⁾	\$19,079,730	\$17,513,021
Fideicomiso FID/3097 ⁽²⁾	4,697,447	4,267,524
Servicios Hoteleros Finn ⁽³⁾	3,512,625	50,934
Fideicomiso FID/3096 ⁽²⁾	686,438	745,514
Fideicomiso CIB/3058 ⁽³⁾	507,870	-
Tregnor ⁽³⁾	11,461	-
	<u>\$28,495,571</u>	<u>\$22,576,993</u>

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar por los servicios de administración, reembolso de gastos, regalías, subarrendamiento de oficinas e incluye provisión de ingresos por la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.

(2) Servicios de administración de activos y subarrendamiento de oficinas.

(3) Corresponde a reembolso de gastos.



- c. Los saldos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo son:

	2025	2024
Servicios Hoteleros Finn	-	\$14,509
Fideicomiso DB/1616	-	10,051
Fideicomiso FID/3096	-	10,051
Fideicomiso FID/3097	-	10,051
	<u>-</u>	<u>\$44,662</u>

La Compañía subarrienda parte del derecho de uso de sus oficinas administrativas con sus partes relacionadas, cada contrato entró en vigor el 01 de abril de 2021 con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026, respectivamente, estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

- d. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2025	2024
Servicios Hoteleros Finn, S.C. ⁽¹⁾	\$315,144	\$49,999
Tregnor, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	1,152	-
	<u>\$316,296</u>	<u>\$49,999</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo corresponde a reembolsos de gastos.

- e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros no consolidados.

9. Inversión en asociadas

La compañía tiene una participación del 99.99% en Servicios Hoteleros Finn, S.C. que es una sociedad que se dedica a la prestación de servicios especializados en hotelería. SHFINN es una compañía privada que no cotiza en ninguna bolsa de valores. La participación de la AAFI en la subsidiaria se reconoce utilizando el método de participación en los estados financieros no consolidados. La siguiente tabla muestra la información financiera resumida de la inversión de la Compañía en SHFINN al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Activos circulantes	\$111,390,428	\$ 57,849,422
Activos no circulante	5,765,849	4,395,616
Pasivos corrientes	(79,306,510)	(50,419,443)
Pasivos no corrientes	(20,405,445)	(10,393,747)
Patrimonio	<u>\$ (17,444,322)</u>	<u>\$ (1,431,848)</u>
	2025	2024
Ingresos por servicios	\$577,931,351	\$104,090,647
Costo del servicio y gastos de operación	(537,171,662)	(96,733,050)
Resultado integral de financiamiento	1,601,749	(5,687)
Utilidad antes de impuestos	42,361,438	7,351,910
Impuestos a la utilidad	(23,059,427)	(4,422,128)
Utilidad neta	<u>\$ 19,302,011</u>	<u>\$ 2,929,782</u>

La inversión en acciones de subsidiarias y asociadas al 31 de diciembre se integra como sigue:

Subsidiaria	2025	2024
Servicios Hoteleros Finn ⁽¹⁾	<u>\$22,279,569</u>	<u>\$2,979,488</u>
Total inversión en acciones	<u>\$22,279,569</u>	<u>\$2,979,488</u>

(1) El 22 de noviembre de 2023 se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C e inicio operaciones el 26 de octubre de 2024.



Los movimientos en la inversión en acciones, se muestra a continuación:

Saldo al 01 de enero 2024	\$ 49,999
Resultado del año	2,929,489
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>2,979,488</u>
Resultado del año	19,300,081
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u><u>\$22,279,569</u></u>

10. Patrimonio-

a) Estructura del patrimonio-

El patrimonio de los socios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está integrado por 2 partes sociales como sigue:

	Socios	Parte social	Valor
Fideicomiso DB/1616		1	\$49,999
Fideicomiso No. 744642 ⁽¹⁾		<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>2</u>	<u>\$50,000</u>

⁽¹⁾ Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 744642.

b) Restricciones al patrimonio-

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (“LGSM”), la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del patrimonio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal no ha sido constituida.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios solamente podrán disponer del 70% de los importes mencionados

c) Reservas por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2025, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de certificados a directivos que prestan servicios a el Fideicomiso DB/1616 (Nota 13).

11. Impuestos a la utilidad-

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados al 31 de diciembre:

	2025	2024
Impuesto a la utilidad causado	\$9,235,853	\$7,348,106
Impuesto a la utilidad diferido	<u>(1,534,520)</u>	<u>(6,116,571)</u>
Impuestos a la utilidad	<u><u>\$7,701,333</u></u>	<u><u>\$1,231,535</u></u>

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto Sobre la Renta a la tasa aplicable en el periodo en que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.



- b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se mencionan a continuación:

	2025	2024
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 8,002,869	\$ 4,599,981
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo	412,700	1,256,819
Beneficio a los empleados	1,635,764	276,823
Ingresos pendientes de cobro	(8,466,916)	(6,514,855)
Equipo de transporte	(694,664)	(197,361)
Pagos anticipados	(524,226)	(590,400)
Activo (pasivo) diferido, neto	<u>\$ 365,527</u>	<u>\$(1,168,993)</u>

- c. El impuesto atribuible a la utilidad por operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2025	2024
Gasto “esperado”	\$7,360,227	\$1,365,795
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de inflación	(317,265)	(483,968)
Gastos no deducibles	1,266,166	1,596,810
Diferencias entre gastos contables y fiscales, neto	1,804,941	1,192,026
Otros, neto	(2,412,736)	(2,439,128)
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$7,701,333</u>	<u>\$1,231,535</u>

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración de la Compañía considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

12. Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

- a. Plan de beneficios definidos

	2025	2024
Obligación por beneficios definidos (“OBD”) inicial	\$ 922,742	\$794,002
Costo laboral del servicio actual	218,703	181,859
Pérdidas actuariales reconocidas	279,720	89,821
Beneficios pagados	(45,500)	(142,940)
Pasivo neto proyectado	<u>\$1,375,665</u>	<u>\$922,742</u>

- b. Costo reconocido en resultados

	2025	2024
Costo laboral del servicio actual	\$128,944	\$112,986
Intereses sobre la obligación	89,759	68,873
Costo neto del periodo:	<u>\$218,703</u>	<u>\$271,680</u>



Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2025	2024
Tasa de descuento	9.25%	10.25%
Incremento salarial	5.50%	5.50%
Inflación	4.00%	4.00%

- c. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	2025	2024
Beneficios directos de corto plazo	\$10,341,516	\$18,669,191
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761,497	-
Total de beneficios	<u>\$16,103,013</u>	<u>\$18,669,191</u>

- d. Beneficios por terminación

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$1,462,917 y \$1,575,111, principalmente por ejecutivos de primera línea.

13. Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

El 01 de febrero de 2025, con base en un nuevo plan de incentivos (liquidable en CBFIs de la Controladora) aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, Fibra Inn otorgó a su Director General un total de 2,049,504 CBFIs sujetos a condiciones de desempeño y cumplimiento de indicadores clave de desempeño ("KPIs", por sus siglas en inglés). El valor razonable de los CBFIs a la fecha de otorgamiento fue de 5.05 pesos por CBFI y el periodo de irrevocabilidad (*vesting period*) de los CBFIs es de 3 años, durante los cuales se vuelven irrevocables (*vest*) el 33% de los CBFIs cada año, excepto en el tercer año, cuando se vuelve irrevocable el 34%.

El 30 de abril de 2021 la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn aprobó un esquema de incentivos a largo plazo (liquidable en CBFIs de la Controladora) a favor de los ejecutivos de la Compañía mediante un programa alineado con el crecimiento y estrategia de Fibra Inn (Nota 3 inciso h).

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs es revisado de forma anual de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico de Fibra Inn como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado de patrimonio fue de \$27,411,781 los cuales fueron determinados con referencia al precio promedio de mercado siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del plan.

En la sesión del 23 de febrero de 2024 del Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Controladora revisó y validó los resultados sobre la entrega de CBFIs a ejecutivos derivado del programa de alineación de ingresos como incentivo de largo plazo aprobado por la Asamblea de Tenedores de la Controladora el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022, con la conclusión que se entregaron 4,468,716 CBFIs (neto de impuestos) a los ejecutivos entregados durante el mes de marzo de 2024.

Los beneficios otorgados a ejecutivos a través de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio de su compañía controladora a su personal clave de la administración al 31 de diciembre de 2024 fueron como sigue:

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
mar-24	Director General	3,437,474	\$19,593,602	\$5.70	1,203,116
mar-24	Resto de directivos clave de la administración	3,437,474	\$19,593,602	\$5.70	1,203,116

⁽¹⁾ CBFIs puestos en venta al precio por CBFI descrito en la tabla para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo, el cual corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR. Del monto restante se tiene un periodo de restricción de venta de 2 años.



14. Gastos de operación y costos del servicio-

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los rubros de costos y gastos generales al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

2025	Costo de Servicio	Gastos de Operación	Otros ingresos	Total
Sueldos, salarios y beneficios	\$ -	\$120,821,053	\$ -	\$120,821,053
Compensación a ejecutivos	5,761,497	-	-	5,761,497
Depreciación y amortización	9,191,508	-	-	9,191,508
Operaciones	-	22,541,126	-	22,541,126
Ganancia por bajas en equipo	(28,505)	-	-	(28,505)
Otros ingresos, neto	-	-	(1,526,493)	(1,526,493)
Total	\$14,924,500	\$143,362,179	\$(1,526,493)	\$156,760,186

2024	Costo de Servicio	Gastos de Operación	Otros gastos	Total
Sueldos, salarios y beneficios	\$ -	\$ 77,895,003	\$ -	\$ 77,895,003
Depreciación y amortización	7,121,438	-	-	7,121,438
Operaciones	-	15,671,895	-	15,671,895
Ganancia por bajas en equipo	(99,609)	-	-	(99,609)
Otros ingresos, neto	-	-	(66,207)	(66,207)
Total	\$ 7,021,829	\$ 93,566,898	\$(66,207)	\$100,522,520

15. Fianza de adecuaciones por arrendamiento-

El rubro de fianza de adecuaciones por arrendamiento corresponde al compromiso de pago por un monto de \$4,000,000 al subarrendador (ver Nota 17 y 7) derivado de adecuaciones que el subarrendador realizó al inmueble por motivo del contrato para oficinas administrativas. La amortización del importe total de la fianza de inversión está distribuida en 10 años (120 meses), adicionando un interés sobre saldos insolutos a la TIIIE 28 días más 700 puntos base.

Al 31 de diciembre la fianza por adecuaciones por arrendamiento está integrado como sigue:

	2025	2024
Corto plazo	2,100,000	400,000
Largo plazo ⁽¹⁾	-	2,100,000
Total	2,100,000	2,500,000

(1) Pasados los primeros 5 años de vigencia del contrato, la Compañía tiene la opción de buscar otros canales financieros para refinanciar el saldo no amortizado de la adecuación de sus oficinas y cubrirá el monto no amortizado en dicho momento en favor de la subarrendadora, no obstante, la Compañía puede liquidar la fianza por adecuaciones por arrendamiento anticipadamente en cualquier tiempo y sin penalización alguna. Durante el año 2025 y 2024 se realizaron pagos por \$400,000 y \$400,000, respectivamente, adicionalmente, se reconocieron y pagaron intereses por \$385,618 y \$497,799, respectivamente.

16. Provisiones y pasivos acumulados-

Las provisiones y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2025	2024
Incentivos corto plazo	\$ 20 163 417	\$ 10,756,655
Vacaciones	2,031,015	1,354,157
Prima vacacional	1,015,507	677,078
	\$ 23,209,939	\$ 12,787,890



17. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento-

La Compañía arrenda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

Durante el mes de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de subarrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas con vigencia de 63 meses a partir del 1 de diciembre de 2020, el contrato de subarrendamiento estipula una renta mensual que se actualiza una vez al año de acuerdo con la inflación acumulada de los 12 meses anteriores. La Compañía contó con un periodo de gracia de 3 meses de renta mensual con el fin de realizar las adecuaciones necesarias del inmueble para su operación.

La información sobre los arrendamientos sobre los que la Compañía actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Equipo de transporte	Edificio	Totales
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 4,038,886	\$ 4,884,642	\$ 8,923,528
Altas	4,595,265	241,957	4,837,222
Depreciación del ejercicio	(2,179,750)	(2,678,115)	(4,857,865)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 6,454,401	\$ 2,448,484	\$ 8,902,885
Altas	3,436,844	1,216,040	4,652,884
Bajas	(560,430)	-	(560,430)
Depreciación del ejercicio	(3,116,682)	(3,201,272)	(6,317,954)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 6,214,133</u>	<u>\$ 463,252</u>	<u>\$ 6,677,385</u>

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Equipo de transporte	Edificio	Totales
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 4,191,121	\$ 6,799,849	\$ 10,990,970
Altas	4,595,265	241,957	4,837,222
Intereses generados	507,478	616,973	1,124,451
Pagos de arrendamiento	(2,442,017)	(3,655,432)	(6,097,449)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 6,851,847	\$ 4,003,347	\$ 10,855,194
Altas	3,436,844	1,216,040	4,652,884
Bajas	(601,397)	-	(601,397)
Intereses generados	564,126	409,260	973,386
Pagos de arrendamiento	(3,912,022)	(3,867,753)	(7,779,775)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 6,339,398</u>	<u>\$ 1,760,894</u>	<u>\$ 8,100,292</u>

18. Instrumentos financieros y administración de riesgos-

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por AAFI.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentra reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).



Clases de instrumentos financieros-

	2025	2024
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,154,506	\$ 9,115,409
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28,495,571	22,576,993
Otras cuentas por cobrar	692,931	1,054,267
<i>Medidos a valor razonable con efecto en resultados:</i>		
Instrumentos financieros negociables	28,937,432	26,248,351
<i>Pasivos financieros:</i>		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Proveedores	\$ 1,207,575	\$ 900,486
Provisiones y pasivos acumulados	23,209,939	12,787,890
Cuentas por pagar a partes relacionadas	316,296	49,999
<i>Medidos a valor razonable con efecto en el patrimonio:</i>		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	5,761,497	-

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía tales como efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, partes relacionadas y otras obligaciones liquidables en efectivo, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

La Compañía mantiene instrumentos financieros negociables en CBFIs reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2025				
Instrumentos financieros negociables	<u>\$28,937,432</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$28,937,432</u>
31 de diciembre de 2024				
Instrumentos financieros negociables	<u>\$26,248,351</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$26,248,351</u>

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de AAFI.

Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para AAFI. Prácticamente todos los ingresos de AAFI se derivan de los servicios de administración, regalías y gestión de activos con sus partes relacionadas.

La administración de AAFI ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración de AAFI no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.



Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que AAFI se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en AAFI, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

AAFI administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de AAFI, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2025:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 1,207,575	\$ -
Pasivos acumulados	23,209,939	-
Pasivo por arrendamiento	4,705,466	3,394,826
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,100,000	-
	<u>\$31,222,980</u>	<u>\$ 3,394,826</u>

19. Compromisos y contingencias-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del Impuesto Sobre la Renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

20. Hechos posteriores-

En la preparación de los estados financieros no consolidados, Administradora de Activos Fibra Inn ha evaluado los hechos y transacciones para su reconocimiento o revelación posteriores al 31 de diciembre de 2025 y hasta el 17 de abril de 2026, y excepto por las cuestiones mencionadas en los párrafos siguientes, no se han identificado hechos posteriores significativos:

- Contrato de subarrendamiento con los Fideicomisos DB/1616, FID/3096, FID/3097 y SHFINN, respectivamente, para otorgar el derecho de uso o goce de espacios ubicados en las oficinas de la Compañía; cada uno de estos contratos entraron en vigor el 16 de febrero de 2026 y cuentan con vigencia hasta el 16 de febrero de 2031.
- El 17 de febrero de 2026, AAFI notifica el cambio de domicilio fiscal en Av. Fundadores No. 1000, Piso 7, Col. Valle del Mirador en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64750 asociado al contrato de arrendamiento de las nuevas oficinas corporativas con vigencia de 5 años.
- Con fecha del 20 de febrero de 2026, el Comité de Nominaciones y Compensaciones de Fibra Inn abordó la desvinculación del Director de Administración y Finanzas, en los términos posteriormente aprobados por el Comité Técnico en sesión del 24 de febrero. La salida efectiva se realizó el 31 de marzo de 2026, de común acuerdo con el ejecutivo



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable
DB/1616)

Estados Financieros no consolidados por los
años terminados el 31 de diciembre de 2024 y
2023, e Informe de los Auditores
Independientes del 16 de abril de 2025.



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el estado de resultados no consolidados, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo no consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros no consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 2a, los estados financieros no consolidados que se acompañan se preparan para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como una entidad jurídica independiente y, por lo tanto, la inversión en acciones de las compañías subsidiarias se valúa a través del método de participación. Adicionalmente, la Administración de la Compañía, ha optado por la excepción de no preparar y presentar estados financieros consolidados de conformidad con la NIIF 10 "Estados financieros consolidados", debido a que se preparan estados financieros consolidados a nivel de su última controladora el Fideicomiso Irrevocable DB/1616, bajo Normas NIIF de Contabilidad, dado que es donde se encuentra el centro de decisiones.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 3(k) a los estados financieros no consolidados adjuntos, donde se describe que la Compañía obtuvo la totalidad de sus ingresos de partes relacionadas. En adición a lo anterior, los saldos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 representan el 27% y 67%, respectivamente, del total de activos de la Compañía, respectivamente. En consecuencia, los estados financieros no consolidados que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y flujos de efectivo que la Compañía hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros no consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros no consolidados libres de error material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros no consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros no consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros no consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros no consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros no consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Compañía como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

C.P.C. Edgar Almaguer Martínez

16 de abril de 2025



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

	Nota	2024	2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 9,115,409	\$ 1,115,422
Instrumentos financieros negociables	18	26,248,351	11,161,829
Otras cuentas por cobrar		1,054,267	1,708,963
Impuesto sobre la renta por recuperar		2,098,326	1,941,079
Pagos anticipados		1,967,999	2,272,806
Partes relacionadas	8	22,576,993	71,211,395
Total del activo circulante		63,061,345	89,411,494
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	7	4,395,553	5,889,744
inversión en asociadas	9	2,979,488	-
Activos por derecho de uso, neto	17	8,902,885	8,923,528
Partes relacionadas	8	44,662	186,414
Depósitos en garantía		3,089,240	2,344,950
Total del activo		<u>\$ 82,473,173</u>	<u>\$106,756,130</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 900,486	\$ 457,377
Provisiones y pasivos acumulados	16	12,787,890	10,270,929
Partes relacionadas	8	49,999	666
Pasivo por arrendamiento	16	5,667,398	4,413,112
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	14	400,000	400,000
Impuesto al valor agregado por pagar		2,226,017	6,662,079
Contribuciones por pagar		4,746,160	3,903,497
Impuesto sobre la renta por pagar		6,264,041	-
Total del pasivo circulante		33,041,991	26,107,660
Beneficios a los empleados	12	922,742	794,002
Pasivo por arrendamiento	17	5,187,796	6,577,858
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	15	2,100,000	2,500,000
Impuesto a la utilidad diferido	1	1,168,993	7,285,563
Total del pasivo		42,421,522	43,265,083
Patrimonio:			
Patrimonio de los socios	10	50,000	50,000
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	10 y 13	-	27,411,781
Resultados acumulados		40,001,651	36,029,266
Total del patrimonio		<u>40,051,651</u>	<u>63,491,047</u>
		<u>\$ 82,473,173</u>	<u>\$106,756,130</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Pesos mexicanos)

	Nota	2024	2023
Ingresos por servicios	8	\$ 94,483,779	\$210,231,623
Ingresos por gestión de activos	8	8,147,549	7,836,865
		<u>102,631,328</u>	<u>218,068,488</u>
Gastos de operación y costo del servicio	13 y 14	100,356,897	210,866,490
Participación en resultados en subsidiarias	9	2,929,489	-
Utilidad de operación y utilidad antes de impuestos a la utilidad		5,203,920	7,201,998
Impuestos a la utilidad	11	1,231,535	1,161,033
Utilidad neta		<u>\$ 3,972,385</u>	<u>\$ 6,040,965</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

	Patrimonio de los socios	Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 50,000	\$ -	\$29,988,301	\$30,038,301
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	27,411,781	-	27,411,781
Utilidad neta	-	-	6,040,965	6,040,965
Saldos al 31 de diciembre de 2023	50,000	27,411,781	36,029,266	63,491,047
Pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio	-	(27,411,781)	-	(27,411,781)
Utilidad neta	-	-	3,972,385	3,972,385
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$40,001,651</u>	<u>\$40,051,651</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 5,203,920	\$ 7,201,998
Ajustes por:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	-	32,442,595
Depreciación	7,121,438	6,545,886
Intereses por arrendamiento y fianza por adecuaciones	1,622,250	1,660,912
Participación en subsidiarias	(2,929,489)	-
Intereses ganados	(415,472)	(1,363,865)
Utilidad en venta de equipo de cómputo y transporte	(99,609)	(61,336)
	10,503,038	46,426,190
Instrumentos financieros negociables	(15,086,522)	(9,916,651)
Otras cuentas por cobrar	654,696	(873,162)
Impuesto por pagar	(13,025,480)	5,310,504
Pagos anticipados	304,807	(375,695)
Partes relacionadas	60,551,573	6,754,352
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados	10,308,177	36,132
Contribuciones por pagar	842,663	(479,269)
Beneficios a empleados	128,740	149,125
Impuesto sobre la renta pagado	-	(2,688,453)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación	55,181,692	44,343,073
Actividades de inversión:		
Adquisición de equipo y mejoras a locales arrendados	(1,187,174)	(2,614,996)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(39,187,200)	(45,168,896)
Recurso proveniente de la venta de mobiliario y equipo	422,346	2,439,459
Intereses cobrados	415,472	1,363,865
Depósitos en garantía	(744,290)	(712,059)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(40,280,846)	(44,692,627)
Actividades de financiamiento:		
Recursos pagados por préstamo con partes relacionadas	(666)	(17,159,552)
Pago de fianza por adecuaciones e intereses	(897,799)	(953,067)
Pago de arrendamiento e intereses	(6,002,394)	(4,851,080)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(6,900,859)	(22,963,699)
Incremento (disminución)neto de efectivo	7,999,987	(23,313,253)
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,115,422	24,428,675
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 9,115,409	\$ 1,115,422

Ver notas adjuntas a los estados financieros no consolidados.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Notas a los Estados Financieros no consolidados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos mexicanos)

1. Actividad de la Compañía y eventos relevantes-

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (“AAFI” o la “Compañía”) es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en la Av. Belisario Domínguez 2725 Pte., Colonia Obisado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64060. La Compañía es subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (“Fideicomiso DB/1616” o la “Controladora”) CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) con quien realiza la mayoría de las operaciones que se describen en la Nota 8.

Su actividad principal es proveer servicios administrativos a su tenedora, y de proveer servicios relacionados a la gestión de activos a partes relacionadas.

Para el desarrollo de su operación, AAFI tiene celebrado los siguientes contratos de servicios con partes relacionadas:

- i. Contrato de servicios de administración con el Fideicomiso DB/1616, vigente desde el 11 de marzo de 2013, con una duración establecida en el contrato por 10 años forzosa para ambas partes, contados a partir de dicha fecha, y contará con renovaciones automáticas por periodos anuales hasta que el Administrador sea sustituido por el fideicomiso. El 24 de abril de 2015, dentro del segundo addendum al contrato de servicios de administración se estableció que el Administrador tendrá derecho a cobrar un monto por los gastos y conceptos reembolsables autorizados por el Comité Técnico de la Controladora, más un margen el 3.5%.
- ii. Contratos relativos a servicios de administración de activos, con los Fideicomisos números CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) y CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”) (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) como sigue, propietarios de los hoteles The Westin Monterrey Valle y The JW Marriott Monterrey Valle, respectivamente:
 - a) Contrato de administración de activos para efecto de prestar los servicios de representación del cliente ante los diversos proveedores de cada hotel, recepción de cada hotel para su administración, integridad física de los inmuebles, integridad patrimonial, maximización de desempeño, creación de valor y, generación de información financiera. El contrato fue acordado con fecha de inicio el día 30 de diciembre de 2019 y con vigencia de 5 años, renovable automáticamente por periodos de 1 año, actualmente continúa en plena vigencia.
- iii. Contrato de subarrendamiento con los Fideicomisos DB/1616, CIB/3096, CIB/3097 y SHFINN, respectivamente, para otorgar el derecho de uso o goce de espacios ubicados en las oficinas de la Compañía; cada uno de estos contratos entraron en vigor el 1 de abril de 2021 y cuentan con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026.

El 22 de noviembre de 2023, se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN”) como subsidiaria y controlada por la Compañía, en la cual mantiene el 99.9% del capital, con la finalidad de otorgar servicios especializados de hotelería con el Fideicomiso DB/1616. El 26 de octubre de 2024 la empresa inició las prestaciones de servicios antes mencionados.



2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros no consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de abril de 2025, por Jaime Cohen Bistre, Director General y por Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Socios, la cual podrá modificar los estados financieros no consolidados.

Bases de presentación-

a) *Estados financieros consolidados –*

La Compañía es subsidiaria directa de Fideicomiso Irrevocable DB/1616, la cual es propietaria del 99.99 %, por lo que los estados financieros de la Compañía se incluyen en los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable DB/1616. Dado que el centro de decisiones se ubica en Fideicomiso Irrevocable DB/1616, y conforme a lo establecido por las Normas NIIF de Contabilidad aplicable a Compañías sub-controladoras, la administración de esta ha decidido preparar solamente estados financieros no consolidados de la Compañía como entidad jurídica, por lo tanto, la inversión en acciones en compañías subsidiarias se presenta valuada bajo el método de participación.

b) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros no consolidados adjuntos al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de AAFI han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

c) *Bases de medición*

Los estados financieros no consolidados de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros negociables medido a valor razonable y el pasivo neto de los beneficios a los empleados que se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

d) *Moneda de registro, funcional y de informe*

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, que es igual a su moneda de registro y su moneda de informe.

e) *Estado de resultados*

La Compañía presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina “Estados de resultados”, debido a que durante el ejercicio y el ejercicio anterior que se presenta para efectos comparativos de la Compañía no generó Otros Resultados Integrales (“ORI”).

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su función, y se pueden ver revelados en la Nota 14.

La Compañía presenta el rubro de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

f) *Estado de flujos de efectivo*

La Compañía presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, AAFI ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.



3. Resumen de las principales políticas contables-

La Compañía ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros no consolidados.

Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado de resultados como parte de “Gastos de operación y costo del servicio”.

b) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se vuelve sujeta a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son vendidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio.

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de la Compañía se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;



- Cómo se evalúa el rendimiento de las cuentas por cobrar y cómo este se informa al personal clave de la administración de la Compañía;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a la administración de la Compañía (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de servicios futuros.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ingresos por servicios para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas



por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados.

Baja de activos financieros

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados.

A la fecha de estos estados financieros no consolidados, la Compañía tiene instrumentos clasificados como proveedores, pasivos acumulados, fianza de adecuaciones por arrendamiento, partes relacionadas.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La Compañía también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado de situación financiera si, y solo si, cuando la Compañía tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.



Jerarquía de valor razonable

Los diferentes niveles de la jerarquía de los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable son como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

c) Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto-

Las mejoras a locales arrendados, el mobiliario de oficina, el equipo de cómputo y equipo transporte se registran al costo de adquisición. Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión.

Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada.

La depreciación de mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. La Compañía ha determinado que los valores residuales de sus activos del equipo de cómputo, mobiliario y equipo de transporte no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada de las mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo son:

	Años
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de cómputo	2 a 10
Equipo de transporte	4
Equipo de oficina	7 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario de oficina, equipo de cómputo y equipo de transporte se da de baja cuando se vende. La ganancia o pérdida que surge de la venta de una partida de mobiliario de oficina, equipo de cómputo o equipo de transporte se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de gastos de operación y costos del servicio.

d) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendador.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.



Cuando la Compañía actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. La Compañía evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que la Compañía aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Adicionalmente, AAFI aplica los requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluble respecto del arrendamiento. El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos.

Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

La Compañía reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a la Compañía al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo.

La Compañía aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso se encuentra deteriorado y registra cualquier pérdida por deterioro identificado como se describe en el inciso d) de esta nota.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de la Compañía. Generalmente, la Compañía utiliza la tasa de interés incremental del financiamiento de su compañía controladora como tasa de descuento.

La Compañía utiliza la tasa de interés incremental de préstamos de su compañía controladora, al considerar que a través de ella puede tener acceso a la misma tasa de interés.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de la Compañía del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.



AAFI vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía ha elegido no reconocer el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

e) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

f) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

g) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-



Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas de la Compañía con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fecha de vencimiento de las obligaciones de la Compañía y que están denominadas en la misma moneda en la cual se espera se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. *Beneficios por terminación-*

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si la Compañía ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. *Beneficios a corto plazo-*

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si la Compañía tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

h) Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio-

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada período de reporte, la Compañía revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 son emitidos o en su caso adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.



Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, AAFI reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, AAFI reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento a partir de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

i) Reconocimiento de ingresos-

La Compañía obtiene ingresos por la prestación de servicios especializados y por la prestación de servicios de gestión de activos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

La Compañía obtiene ingresos por subarrendamiento de oficinas, los cuales se reconocen durante el periodo que el activo es arrendado.

j) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros no consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable AAFI disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen de una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del periodo.

k) Concentración de negocio y crédito-

La totalidad de los ingresos de la Compañía se obtienen de partes relacionadas y los saldos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 representa el 27% y 67%, respectivamente, del total de activos de la Compañía.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

La preparación de los estados financieros no consolidados de acuerdo con las IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese periodo, o en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta a ambos periodos actuales y futuros.

a) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.



Planes de beneficios definidos-

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipo –

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de mobiliario y equipo son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Arrendamientos –

La Compañía evalúa qué transacciones son arrendamientos, aplicando los requerimientos de la IFRS 16 “Arrendamiento”, a los contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la IFRS 16 “Arrendamiento” y la Interpretación a la Norma Internacional de Información financiera (“IFRIC”, por sus siglas en inglés) 4 “*Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento*”, no se reevaluaron para determinar si existe un arrendamiento según la IFRS 16 “Arrendamiento”. Por lo tanto, la definición de arrendamiento según la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamiento” se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados en o después 1 de enero de 2019.

5. Cambios en políticas contables significativas-

Nuevas NIIF y modificaciones adoptadas

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2024. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Enmiendas a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIIF 16, agregando requerimientos adicionales para la medición posterior de las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen los requerimientos de NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes para ser considerados como una venta. Estas enmiendas requieren que el vendedor-arrendador determine “pagos de arrendamiento” o “pagos de arrendamiento esperados” para que el vendedor-arrendador no reconozca ganancias o pérdidas relacionadas al derecho de uso retenidos por vendedor-arrendador después de la fecha de inicio.

Estas enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendador relacionadas con la terminación total o parcial de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendador podría haber reconocido una ganancia por el derecho de uso que retiene únicamente por una remediación del pasivo por arrendamiento aplicando los requerimientos generales de NIIF 16. Este pudo ser el caso en las ventas con arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de estas enmiendas, el IASB enmendó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y añadió un nuevo ejemplo en donde se ilustra la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa. Los ejemplos ilustrativos también clarifican que un pasivo que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior que califique como una venta aplicando NIIF 15 es un pasivo por arrendamiento.

El vendedor-arrendador que aplique las enmiendas de forma retroactiva, de acuerdo con NIC 8, a una transacción de venta con arrendamiento posterior que tuvo efecto después de la fecha de adopción inicial,



la cual está definida como el inicio del periodo de reporte anual en que la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16.

La Compañía evaluó las modificaciones a la NIIF 16 y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efecto en su información financiera, ya que no mantiene transacciones de venta y arrendamiento posterior.

Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el IASB emitió enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 para aclarar las características de los acuerdos de financiación de proveedores y requerir información adicional sobre dichos acuerdos.

Esta enmienda agrega un objetivo de revelación a la NIC 7 en donde ahora requiere que la entidad revele información de sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros no consolidados evaluar el efecto de esos acuerdos en los pasivo y flujos de efectivo de la entidad. Adicionalmente, la IFRS 7 se enmendó para agregar los acuerdos de financiación de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos de revelación de la exposición de la entidad a la concentración de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen disposiciones de transición específicas para el primer periodo de reporte anual en el que se adopten.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes

En enero de 2020 y noviembre de 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes y la clasificación de deuda con covenants.

Las enmiendas afectan a la presentación de pasivos como circulantes o no circulantes en el estado de posición financiera y no la cantidad o el momento de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos, o las revelaciones de esas cuentas.

Esta enmienda busca aclarar que los pasivos se clasifican como circulantes o no circulantes basado en los derechos que existan a la fecha de cierre del período sobre el que reporta que la clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad por diferir la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si los covenants cumplen al final del periodo de reporte, e introduce una definición de “liquidación” para aclarar que se refiere a la transferencia de efectivo, instrumentos de capital u otros activos o servicios a la contraparte.

Las enmiendas también especifican que solo los covenants que una entidad tiene que cumplir en o después del final del periodo de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir la liquidación de un pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte (y deben ser considerados en la evaluación de la clasificación del pasivo como circulante o no circulante). Dichos covenants afectan si el derecho existe al final del periodo de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenant se evalúa después de la fecha de reporte.

La Compañía evaluó las enmiendas a la NIC 1, y revisó la clasificación de sus pasivos según sea necesario para reclasificar entre circulantes y no circulantes, y no identificó que estas enmiendas a la IAS 1, afectaran sus políticas contables actuales aplicables a su información financiera, debido a que ya clasifica sus pasivos según los plazos contractuales, sin tomar en cuenta los planes futuros de refinanciamiento definidos en su estrategia de gestión del riesgo financiero de liquidez.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de deuda con covenants

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo por lo menos doce meses después de la fecha de reporte no se ve afectado si la entidad solamente debe cumplir con el covenant después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo se encuentra sujeto al cumplimiento de covenants dentro de los siguientes doce meses después de la fecha de reporte, debe revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros no consolidados comprender el riesgo de que los pasivos se vuelvan exigibles en los siguientes doce meses después del periodo de reporte. Esto incluye información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando se requiere que la entidad cumpla con ellos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si las hay, que indican que la entidad tendría problemas con el cumplimiento de los covenants.



La Compañía evaluó las modificaciones a la NIC 1 y clasifica los pasivos como corrientes o no corrientes con base en lo que se espera que ocurra al final del período y revela información sobre sus covenants en la Nota 18 a sus estados financieros no consolidados.

ii. Nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes

A la fecha de estos estados financieros no consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF que han sido emitidas, pero aún no son vigentes, de las cuales no espera que la adopción de éstas tenga un impacto material en los estados financieros no consolidados en periodos futuros, considerando que no son de aplicabilidad significativa. A continuación, se incluyen las modificaciones a la NIIF:

- Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad ⁽¹⁾
- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9 – Requerimientos de clasificación y valoración de instrumentos financieros ⁽²⁾
- NIIF 18 – Presentación y revelaciones en estados financieros ⁽³⁾
- NIIF 19 – Subsidiarias sin responsabilidad pública: revelaciones ⁽³⁾

(1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.

(2) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.

(3) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.

La Compañía no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros no consolidados, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo-

	2024	2023
Efectivo en bancos	\$9,115,409	\$1,115,422
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$9,115,409</u>	<u>\$1,115,422</u>

7. Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto-

	2024	2023
Mejoras a locales arrendados	\$5,488,365	\$5,488,365
Equipo de cómputo	5,495,793	5,151,785
Equipo de transporte	1,554,147	2,158,170
Equipo de oficina	1,015,200	980,451
	<u>13,553,505</u>	<u>13,778,771</u>
Depreciación acumulada	<u>(9,157,952)</u>	<u>(7,889,027)</u>
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	<u>\$4,395,553</u>	<u>\$5,889,744</u>

Durante el mes de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de subarrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas, del cual durante 2021 se efectuaron mejoras, instalaciones y adaptaciones permanentes por parte del subarrendador, parte de las mejoras quedaron garantizadas por una fianza por dichas adecuaciones que será liquidado en 10 años como se menciona en la Nota 15.

El movimiento durante los ejercicios de 2024 y 2023 de mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto se menciona a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Costo histórico				
Mejoras a locales arrendados	\$ 5,488,365	\$ -	\$ -	\$ 5,488,365
Equipo de cómputo	5,151,785	627,587	(283,579)	5,495,793
Equipo de transporte	2,158,170	524,838	(1,128,861)	1,554,147
Equipo de oficina	980,451	34,749	-	1,015,200
	<u>\$13,778,771</u>	<u>\$1,187,174</u>	<u>\$(1,412,440)</u>	<u>\$13,553,505</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Gasto por depreciación	Depreciación acumulada por bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Depreciación acumulada				
Mejoras a locales arrendados	\$ 2,813,604	\$ 1,057,899	\$ -	\$3,871,503
Equipo de cómputo	3,810,733	855,800	(213,898)	4,452,635
Equipo de transporte	1,062,817	345,528	(875,805)	532,540
Equipo de oficina	201,873	99,401	-	301,274
	<u>\$ 7,889,027</u>	<u>\$ 2,358,628</u>	<u>\$(1,089,703)</u>	<u>\$9,157,952</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Costo histórico				
Mejoras a locales arrendados	\$ 5,471,531	\$ 16,834	\$ -	\$ 5,488,365
Equipo de cómputo	4,779,130	867,170	(494,515)	5,151,785
Equipo de transporte	4,922,658	1,282,364	(4,046,852)	2,158,170
Equipo de oficina	531,823	448,628	-	980,451
	<u>\$15,705,142</u>	<u>\$ 2,614,996</u>	<u>\$(4,541,367)</u>	<u>\$13,778,771</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Gasto por depreciación	Depreciación acumulada por bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Depreciación acumulada				
Mejoras a locales arrendados	\$ 1,757,390	\$ 1,056,214	\$ -	\$ 2,813,604
Equipo de cómputo	3,281,943	873,275	(344,485)	3,810,733
Equipo de transporte	1,794,479	868,632	(1,600,294)	1,062,817
Equipo de oficina	129,764	72,109	-	201,873
	<u>\$ 6,963,576</u>	<u>\$ 2,870,230</u>	<u>\$(1,944,779)</u>	<u>\$7,889,027</u>

8. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Ingresos con partes relacionadas:	2024	2023
Ingresos por servicios ⁽¹⁾	\$94,483,779	\$210,231,623
Ingresos por gestión de activos ⁽²⁾	8,147,549	7,836,865
Ingresos por subarrendamiento de oficinas ⁽³⁾	233,600	167,400
Otros ingresos con partes relacionadas ⁽⁴⁾	2,809,926	1,057,016
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos realizados a cuenta de la Compañía ⁽⁵⁾	8,270	33,522

(1) Servicios de administración prestados al Fideicomiso Irrevocable DB/1616.

(2) Servicios de administración de activos de los Fideicomisos CIB/3097 y CIB/3096.

(3) Ingreso financiero por subarrendamiento de oficinas con Fideicomiso DB/1616, Fideicomiso CIB/3096 y Fideicomiso CIB/3097.

(4) Reembolsos de gastos diversos con el Fideicomiso DB/1616 y Fideicomiso CIB/3058.

(5) Gastos diversos con el Fideicomiso DB/1616.



- b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Fideicomiso DB/1616 ⁽¹⁾	\$17,513,021	\$66,250,317
Fideicomiso CIB/3096 ⁽²⁾	745,514	672,473
Fideicomiso CIB/3097 ⁽²⁾	4,267,524	4,288,605
Servicios Hoteleros Finn ⁽³⁾	50,934	-
	<u>\$22,576,993</u>	<u>\$71,211,395</u>

- (1) Corresponde a las cuentas por cobrar por los servicios de administración y por subarrendamiento de oficinas e incluye provisión de ingresos por la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.
- (2) Servicios de administración de activos y subarrendamiento de oficinas.
- (3) Corresponde a reembolso de gastos.

- c. Los saldos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo son:

	2024	2023
Servicios Hoteleros Finn	\$14,509	\$ -
Fideicomiso DB/1616	10,051	62,138
Fideicomiso CIB/3096	10,051	62,138
Fideicomiso CIB/3097	10,051	62,138
	<u>\$44,662</u>	<u>\$186,414</u>

La Compañía subarrienda parte del derecho de uso de sus oficinas administrativas con sus partes relacionadas, cada contrato entró en vigor el 1 de abril de 2021 con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026, respectivamente, estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

- d. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2024	2023
Fideicomiso DB/1616 ⁽¹⁾	\$ -	\$666
Servicios Hoteleros Finn ⁽¹⁾	50,000	-
	<u>\$50,000</u>	<u>\$666</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo corresponde a reembolsos de gastos.

- e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros no consolidados.

9. Inversión en asociadas

La compañía tiene una participación del 99% en Servicios Hoteleros Finn, que es una sociedad que se dedica a la prestación de servicios especializados en hotelería. Servicios Hoteleros Finn es una compañía privada que no cotiza en ninguna bolsa de valores. La participación de la compañía en Servicios Hoteleros Finn se reconoce utilizando el método de participación en los estados financieros no consolidados. La siguiente tabla muestra la información financiera resumida de la inversión de la compañía en Servicios Hoteleros Finn:

	2024
Activos circulantes	\$ 57,849,422
Activos no circulante	4,395,616
Pasivos corrientes	(50,419,443)
Pasivos no corrientes	(10,393,747)
Patrimonio	<u><u>\$ (1,431,848)</u></u>



	2024
Ingresos	\$104,090,647
Gastos de operación y costos del servicio	(96,733,050)
Resultado Integral de Financiamiento	(5,687)
Utilidad antes de impuestos	7,351,910
Impuestos a la utilidad	(4,422,128)
Utilidad neta	<u>\$ 2,929,782</u>

La inversión en acciones de subsidiarias y asociadas se integra como sigue:

	Porcentaje (%) de tenencia accionaria 2024	Al 31 de diciembre de 2024
Subsidiarias		
Servicios Hoteleros Finn ⁽¹⁾	99.99%	<u>\$2,979,488</u>
Total inversión en acciones		<u>\$2,979,488</u>

(1) El 22 de noviembre de 2023 se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C e inicio operaciones el 26 de octubre de 2024.

Los movimientos en la inversión en acciones, se muestra a continuación:

	2024
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 49,999
Resultado del año	2,929,489
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$2,979,488</u>

10. Patrimonio-

a) Estructura del patrimonio-

El patrimonio de los socios al 31 de diciembre de 2024 y 2023 está integrado por 2 partes sociales como sigue:

	Socios	Parte social	Valor
Fideicomiso DB/1616		1	\$49,999
Fideicomiso No. 744642 ⁽¹⁾		1	1
		<u>2</u>	<u>\$50,000</u>

(1) Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 744642.

b) Restricciones al patrimonio-

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM"), la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del patrimonio. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la reserva legal no ha sido constituida.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios solamente podrán disponer del 70% de los importes mencionados

c) Reservas por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de opción de certificados a directivos que prestan servicios a la Controladora (Nota 3 inciso h), Al 31 de diciembre de 2024 se cumplieron las condiciones de servicio y desempeño otorgados a ejecutivos durante el ejercicio (Nota 13).



11. Impuestos a la utilidad-

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa del 30%.

- a. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados al 31 de diciembre:

	2024	2023
Impuesto a la utilidad causado	\$7,348,106	\$1,955,445
Impuesto a la utilidad diferido	<u>(6,116,571)</u>	<u>(794,412)</u>
Impuestos a la utilidad	<u>\$1,231,535</u>	<u>\$1,161,033</u>

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto Sobre la Renta a la tasa aplicable en el periodo en que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

- b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se mencionan a continuación:

	2024	2023
Compensaciones a ejecutivos	\$ -	\$ 8,223,534
Provisiones y pasivos acumulados	4,599,981	3,447,212
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo	1,256,819	975,734
Beneficio a los empleados	<u>276,823</u>	<u>238,201</u>
Total de activo diferido	6,133,623	12,884,681
Ingresos pendientes de cobro	(6,514,855)	(19,206,138)
Equipo de transporte	(197,361)	(282,264)
Pagos anticipados	<u>(590,400)</u>	<u>(681,842)</u>
Total de pasivo diferido	<u>(7,302,616)</u>	<u>(20,170,244)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>\$ (1,168,993)</u>	<u>\$ (7,285,563)</u>

- c. El impuesto atribuible a la utilidad por operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2024	2023
Gasto "esperado"	\$1,365,795	\$2,160,599
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de inflación	(483,968)	(1,397,698)
Gastos no deducibles	1,596,810	1,965,016
Diferencias entre gastos contables y fiscales, neto	1,192,026	(1,269,049)
Otros, neto	<u>(2,439,128)</u>	<u>(297,835)</u>
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$1,231,535</u>	<u>\$1,161,033</u>

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los periodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.



12. Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	2024	2023
Obligación por beneficios definidos (“OBD”) inicial	\$794,002	\$644,877
Costo laboral del servicio actual	181,859	280,760
Pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	89,821	210,424
Beneficios pagados	<u>(142,940)</u>	<u>(342,059)</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$922,742</u>	<u>\$794,002</u>

b. Costo reconocido en resultados

	2024	2023
Costo laboral del servicio actual	\$112,986	\$229,007
Pérdidas actuariales	89,821	210,424
Intereses sobre la obligación	<u>68,873</u>	<u>51,753</u>
Costo neto del periodo:	<u>\$271,680</u>	<u>\$491,184</u>

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2024	2023
Tasa de descuento	10.25%	9.25%
Incremento salarial	5.50%	5.50%
Inflación	4.00%	4.00%

c. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	2024	2023
Beneficios directos de corto plazo	\$18,669,191	\$34,921,331
Compensación basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	-	24,130,256
Total Beneficios	<u>\$18,669,191</u>	<u>\$59,051,587</u>

d. Beneficios por terminación

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$1,575,111, durante el 2023, se realizaron erogaciones por \$51,918,456, principalmente por ejecutivos de primera línea.

13. Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

El 30 de abril de 2021 la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn aprobó un esquema de incentivos a largo plazo (liquidable en CBFIs) a favor de los ejecutivos de la Compañía mediante un programa alineado con el crecimiento y estrategia de Fibra Inn (Nota 3 inciso h).

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs es revisado de forma anual de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico de Fibra Inn como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado de patrimonio fue de \$27,411,781 los cuales fueron determinados con referencia al precio promedio de mercado siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del plan.



En la sesión del 23 de febrero de 2024 del Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Controladora revisó y validó los resultados sobre la entrega de CBFIs a ejecutivos derivado del programa de alineación de ingresos como incentivo de largo plazo aprobado por la Asamblea de Tenedores de la Controladora el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022, con la conclusión que se entregaron 4,468,716 CBFIs (neto de impuestos) a los ejecutivos entregados durante el mes de marzo de 2024.

Los beneficios otorgados a ejecutivos a través de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio de su compañía controladora a su personal clave de la administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron como sigue:

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFIs en venta	CBFIs en venta ⁽¹⁾
mar-24	Director General	3,437,474	\$19,593,602	\$5.70	1,203,116
mar-24	Resto de directivos clave de la administración	3,437,474	\$19,593,602	\$5.70	1,203,116

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFIs en venta	CBFIs en venta ⁽¹⁾
jun-23	Director General	1,813,043	\$10,352,476	\$5.71	634,565
jun-23	Director de Adquisiciones y Desarrollo	1,359,782	\$7,764,355	\$5.71	475,924
jun-23	Director de Administración y Finanzas	1,359,782	\$7,641,975	\$5.62	475,924
jun-23	Resto de directivos clave de la administración	1,359,775	\$7,655,527	\$5.62	475,920

⁽¹⁾ CBFIs puestos en venta al precio por CBFI descrito en la tabla para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo, el cual corresponde al 35% de acuerdo con la Ley del ISR. Del monto restante se tiene un periodo de restricción de venta de 2 años.

14. Gastos de operación y costos del servicio-

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los rubros de costos y gastos generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

2024	Costo de Servicio	Gastos de Operación	Otros gastos	Total
Sueldos, salarios y beneficios	\$ -	\$ 77,895,003	\$ -	\$ 77,895,003
Depreciación y amortización	7,121,438	-	-	7,121,438
Operaciones	-	15,671,895	-	15,671,895
Ganancia por bajas en equipo	(99,609)	-	-	(99,609)
Ingresos por intereses, neto	-	-	(165,623)	(165,623)
Otros ingresos, neto	-	-	(66,207)	(66,207)
Total	\$ 7,021,829	\$ 93,566,898	\$(231,830)	\$100,356,897

2023	Costo de Servicio	Gastos de Operación	Otros gastos	Total
Sueldos, salarios y beneficios	\$ -	\$148,505,916	\$ -	\$148,505,916
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	32,442,595	-	-	32,442,595
Depreciación y amortización	6,545,886	-	-	6,545,886
Operaciones	-	22,773,088	-	22,773,088
Ganancia por bajas en equipo	(61,336)	-	-	(61,336)
Gastos por intereses, neto	-	-	1,113,589	1,113,589
Otros ingresos, neto	-	-	(453,248)	(453,248)
Total	\$38,927,145	\$171,279,004	\$ 660,341	\$210,866,490



15. Fianza de adecuaciones por arrendamiento-

El rubro de fianza de adecuaciones por arrendamiento corresponde al compromiso de pago por un monto de \$4,000,000 al subarrendador (ver Nota 17 y 7) derivado de adecuaciones que el subarrendador realizó al inmueble por motivo del contrato para oficinas administrativas. La amortización del importe total de la fianza de inversión está distribuida en 10 años (120 meses), adicionando un interés sobre saldos insolutos a la TIIE 28 días más 700 puntos base.

Al 31 de diciembre la fianza por adecuaciones por arrendamiento está integrado como sigue:

	2024	2023
Corto plazo	400,000	\$ 400,000
Largo plazo ⁽¹⁾	2,100,000	2,500,000
Total	<u>2,500,000</u>	<u>\$2,900,000</u>

- (1) Pasados los primeros 5 años de vigencia del contrato, la Compañía tiene la opción de buscar otros canales financieros para refinanciar el saldo no amortizado de la adecuación de sus oficinas y cubrirá el monto no amortizado en dicho momento en favor de la subarrendadora, no obstante, la Compañía puede liquidar la fianza por adecuaciones por arrendamiento anticipadamente en cualquier tiempo y sin penalización alguna. Durante el año 2024 y 2023 se realizaron pagos por \$400,000 y \$400,000, respectivamente, adicionalmente, se reconocieron y pagaron intereses por \$497,799 y \$553,067, respectivamente.

16. Provisiones y pasivos acumulados-

Las provisiones y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2024	2023
Incentivos corto plazo	\$ 10,756,655	\$ 8,675,851
Vacaciones	1,354,157	1,238,985
Prima vacacional	677,078	356,093
	<u>\$ 12,787,890</u>	<u>\$ 10,270,929</u>

Reforma Laboral en Materia de Vacaciones

El 27 de diciembre de 2022 se publicó el decreto por medio del cual se reformaron los artículos 76 y 78 de la Ley Federal de Trabajo ("LFT") para México, el cual entró en vigor el 1 de enero de 2023. Los cambios principales originados por esta reforma laboral consideran el incremento del período anual mínimo de vacaciones a los trabajadores que tengan más de un año de servicio.

La Compañía evaluó los impactos contables que se generaron por esta reforma laboral y determinó que los incrementos a la provisión de vacaciones y de prima vacacional, como consecuencia del incremento de los días de vacaciones, no fueron significativos al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

17. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento-

La Compañía arrenda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

Durante el mes de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de subarrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas con vigencia de 63 meses a partir del 1 de diciembre de 2020, el contrato de subarrendamiento estipula una renta mensual que se actualiza una vez al año de acuerdo con la inflación acumulada de los 12 meses anteriores. La Compañía contó con un periodo de gracia de 3 meses de renta mensual con el fin de realizar las adecuaciones necesarias del inmueble para su operación.



La información sobre los arrendamientos sobre los que la Compañía actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Equipo de transporte	Edificio	Totales
Saldo al 1 de enero de 2023	\$2,258,047	\$ 6,781,017	\$ 9,039,064
Altas	2,936,744	623,376	3,560,120
Depreciación del ejercicio	(1,155,905)	(2,519,751)	(3,675,656)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$4,038,886	\$ 4,884,642	\$ 8,923,528
Altas	4,595,265	241,957	4,837,222
Depreciación del ejercicio	(2,179,750)	(2,678,115)	(4,762,810)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$6,454,401</u>	<u>\$ 2,448,484</u>	<u>\$ 8,902,885</u>

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Equipo de transporte	Edificio	Totales
Saldo al 1 de enero de 2023	\$2,405,247	\$ 8,768,838	\$11,174,085
Altas	2,936,744	623,376	3,560,120
Intereses generados	224,192	883,654	1,107,846
Pagos de arrendamiento	(1,375,062)	(3,476,019)	(4,851,081)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$4,191,121	\$ 6,799,849	\$10,990,970
Altas	4,595,265	241,957	4,837,222
Intereses generados	507,478	616,973	1,124,451
Pagos de arrendamiento	(2,442,017)	(3,655,432)	(6,097,449)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$6,851,847</u>	<u>\$ 4,003,347</u>	<u>\$10,855,194</u>

18. Instrumentos financieros y administración de riesgos-

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por la Compañía.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentra reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Clases de instrumentos financieros-

	2024	2023
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 9,115,409	\$ 1,115,422
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	22,576,993	71,211,395
Otras cuentas por cobrar		1,708,963
Medidos a valor razonable con efecto en resultados:		
Instrumentos financieros negociables	26,248,351	11,161,829
Pasivos financieros:	2024	2023
Medidos a costo amortizado:		
Proveedores	\$ 1,300,486	\$ 457,377
Pasivos acumulados	2,599,469	10,270,929
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	666
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	-	2,900,000
Medidos a valor razonable con efecto en el patrimonio:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	27,411,781



El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía tales como efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, partes relacionadas y otras obligaciones liquidables en efectivo, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

La Compañía mantiene instrumentos financieros negociables en CBFIs reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2024				
Activos financieros en capital	<u>\$26,248,351</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$26,248,351</u>
31 de diciembre de 2023				
Activos financieros en capital	<u>\$11,161,829</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$11,161,829</u>

Instrumentos financieros negociables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía posee un portafolio de inversiones en instrumentos de deuda y capital con un valor de \$49,999 y \$11,161,829 medidos a valor razonable, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para la Compañía. Prácticamente todos los ingresos de AAFI se derivan de los servicios de administración con su compañía controladora.

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.



La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 1,300,486	\$ -
Pasivos acumulados	2,599,469	-
Pasivo por arrendamiento	5,667,398	5,187,796
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	400,000	2,100,000
	<u>\$ 9,967,353</u>	<u>\$ 7,287,796</u>

19. Compromisos y contingencias-

- a) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la Nota 3(g).
- b) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del Impuesto Sobre la Renta presentada.
- c) De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
(Subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable
DB/1616)

Estados Financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2023 y 2022, e Informe
de los Auditores Independientes del 17 de
abril de 2024.



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 3(k) a los estados financieros adjuntos, donde se describe que la Compañía obtuvo la totalidad de sus ingresos de partes relacionadas. En adición a lo anterior, los saldos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 representan el 67% y 63%, respectivamente, del total de activos de la Compañía, respectivamente. En consecuencia, los estados financieros que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y flujos de efectivo que la Compañía hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Edgar Almaguer Martínez

17 de abril de 2024



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

	Nota	2023	2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 1,115,422	\$ 24,428,675
Instrumentos financieros negociables	17	11,161,829	1,245,178
Otras cuentas por cobrar		1,708,963	835,801
Impuesto sobre la renta por recuperar		1,941,079	1,208,071
Pagos anticipados		2,272,806	1,897,111
Partes relacionadas	8	71,211,395	83,468,242
Total del activo circulante		89,411,494	113,083,078
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	7	5,889,744	8,741,566
Activos por derecho de uso, neto	16	8,923,528	9,039,064
Partes relacionadas	8	186,414	333,735
Depósitos en garantía		2,344,950	1,632,891
Total activo		<u>\$106,756,130</u>	<u>\$132,830,334</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 457,377	\$ 279,583
Provisiones y pasivos acumulados	15	10,270,929	10,511,742
Partes relacionadas	8	666	17,159,552
Pasivo por arrendamiento	16	4,413,112	3,520,651
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	14	400,000	400,000
Impuesto al valor agregado por pagar		6,662,079	1,351,575
Contribuciones por pagar		3,903,497	4,382,766
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	12	-	34,553,190
Total del pasivo circulante		26,107,660	72,159,059
Beneficios a los empleados	11	794,002	644,877
Pasivo por arrendamiento	16	6,577,858	7,653,434
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	14	2,500,000	2,900,000
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	12	-	11,549,084
Impuesto a la utilidad diferido	10	7,285,563	7,885,579
Total del pasivo		43,265,083	102,792,033
Patrimonio:			
Patrimonio de los socios	9	50,000	50,000
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	9 y 12	27,411,781	-
Resultados acumulados		36,029,266	29,988,301
Total de patrimonio		<u>63,491,047</u>	<u>30,038,301</u>
		<u>\$106,756,130</u>	<u>\$132,830,334</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Resultados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Pesos mexicanos)

	Nota	2023	2022
Ingresos por servicios	8	\$210,231,623	\$158,329,778
Ingresos por gestión de activos	8	<u>7,836,865</u>	<u>9,030,811</u>
		218,068,488	167,360,589
Gastos de operación y costo del servicio	12 y 13	<u>210,866,490</u>	<u>159,571,760</u>
Utilidad de operación y utilidad antes de impuestos a la utilidad		7,201,998	7,788,829
Impuestos a la utilidad	10	<u>1,161,033</u>	<u>3,391,941</u>
Utilidad neta		<u>\$ 6,040,965</u>	<u>\$ 4,396,888</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

	Patrimonio de los socios	Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 50,000	\$ -	\$25,591,413	\$25,641,413
Utilidad neta	-	-	4,396,888	4,396,888
Saldos al 31 de diciembre de 2022	50,000	-	29,988,301	30,038,301
Utilidad neta	-	27,411,781	6,040,965	33,452,746
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$27,411,781</u>	<u>\$36,029,266</u>	<u>\$63,491,047</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 7,201,998	\$ 7,788,829
Ajustes por:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	32,442,595	46,196,335
Provisión de ingreso por servicios	-	(47,813,206)
Depreciación	6,545,886	5,646,604
Intereses por arrendamiento y fianza por adecuaciones	1,660,912	1,748,647
Intereses ganados	(1,363,865)	(192,349)
Utilidad en venta de equipo de cómputo y transporte	(61,336)	(147,197)
	46,426,190	13,227,663
Instrumentos financieros negociables	(9,916,651)	153,840
Otras cuentas por cobrar	(873,162)	(387,568)
Impuesto al valor agregado	5,310,504	(1,941,786)
Pagos anticipados	(375,695)	(163,994)
Partes relacionadas	6,754,352	(369,129)
Proveedores, provisiones y pasivos acumulados	36,132	2,321,081
Contribuciones por pagar	(479,269)	(1,748,669)
Beneficios a empleados	149,125	135,364
Impuesto sobre la renta pagado	(2,688,453)	(206,642)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación	44,343,073	11,020,160
Actividades de inversión:		
Adquisición de equipo y mejoras a locales arrendados	(2,614,996)	(4,178,783)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	(45,168,896)	(1,378,562)
Recurso proveniente de la venta de mobiliario y equipo	2,439,459	330,305
Intereses cobrados	1,363,865	192,349
Depósitos en garantía	(712,059)	(218,047)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(44,692,627)	(5,252,738)
Actividades de financiamiento:		
Recursos (pagados) recibidos por préstamo con partes relacionadas	(17,159,552)	17,159,552
Pago de fianza por adecuaciones e intereses	(953,067)	(882,438)
Pago de arrendamiento e intereses	(4,851,080)	(4,299,988)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generado por actividades de financiamiento	(22,963,699)	11,977,126
(Disminución) incremento neto de efectivo	(23,313,253)	17,744,548
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Al principio del año	24,428,675	6,684,127
Al final del año	\$ 1,115,422	\$ 24,428,675

Ver notas adjuntas a los estados financieros.



Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos mexicanos)

1. Actividad de la Compañía y eventos relevantes-

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (“AAFI” o la “Compañía”) es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en la Av. Belisario Domínguez 2725 Pte., Colonia Obisado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, C.P. 64060. La Compañía es subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (“Fideicomiso DB/1616” o la “Controladora”) CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) con quien realiza la mayoría de las operaciones que se describen en la nota 8.

Su actividad principal es proveer servicios administrativos a su tenedora, y de proveer servicios relacionados a la gestión de activos a partes relacionadas.

Para el desarrollo de su operación, AAFI tiene celebrado los siguientes contratos de servicios con partes relacionadas:

- i. Contrato de servicios de administración con el Fideicomiso DB/1616, vigente desde el 11 de marzo de 2013, con una duración establecida en el contrato por 10 años forzosos para ambas partes, contados a partir de dicha fecha, y contará con renovaciones automáticas por periodos anuales hasta que el Administrador sea sustituido por el fideicomiso. El 24 de abril de 2015, dentro del segundo addendum al contrato de servicios de administración se estableció que el Administrador tendrá derecho a cobrar un monto por los gastos y conceptos reembolsables autorizados por el Comité Técnico de la Controladora, más un margen el 3.5%.
- ii. Contratos relativos a servicios de administración de activos, con los Fideicomisos números CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) y CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”) (CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) como sigue, propietarios de los hoteles The Westin Monterrey Valle y JW Monterrey Valle, respectivamente:
 - a) Contrato de administración de activos para efecto de prestar los servicios de representación del cliente ante los diversos proveedores de cada hotel, recepción de cada hotel para su administración, integridad física de los inmuebles, integridad patrimonial, maximización de desempeño, creación de valor y, generación de información financiera. El contrato fue acordado con fecha de inicio el día 30 de diciembre de 2019 y con vigencia de 5 años, renovable automáticamente por periodos de 1 año, actualmente continúa en plena vigencia.
- iii. Contrato de subarrendamiento con los Fideicomisos DB/1616, CIB/3096 y CIB/3097, respectivamente, para otorgar el derecho de uso o goce de espacios ubicados en las oficinas de la Compañía; cada uno de estos contratos entraron en vigor el 1 de abril de 2021 y cuentan con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026.

A partir de noviembre de 2023, se constituyó la sociedad Servicios Hoteleros Finn, S.C. (“SHFINN”) como subsidiaria y controlada por la Compañía, en la cual mantiene el 99.9% del capital, con la finalidad de otorgar servicios hoteleros y otros integrales necesarios para llevar a cabo operaciones con el Fideicomiso DB/1616. Al 31 de diciembre de 2023 la empresa no realizó prestaciones de servicios antes mencionados.

2. Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de abril de 2024, por el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director General, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Socios, la cual podrá modificar los estados financieros.



Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de AAFI han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros negociables medido a valor razonable y el pasivo neto de los beneficios a los empleados que se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional de la Compañía es el peso mexicano, que es igual a su moneda de registro y su moneda de informe.

d) Estado de resultados

La Compañía presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina “Estados de resultados”, debido a que durante el ejercicio y el ejercicio anterior que se presenta para efectos comparativos de la Compañía no generó Otros Resultados Integrales (“ORI”).

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su función, y se pueden ver revelados en la nota 13.

La Compañía presenta el rubro de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

e) Estado de flujos de efectivo

La Compañía presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, AAFI ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables-

La Compañía ha aplicado de manera consistente las siguientes políticas contables en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Las inversiones que devengan intereses se reconocen al costo más los intereses acumulados. Los intereses ganados se incluyen en el estado de resultados como parte de “Gastos de operación y costo del servicio”.

b) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se vuelve sujeta a las disposiciones contractuales del instrumento.



Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son vendidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio.

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de la Compañía se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de las cuentas por cobrar y cómo este se informa al personal clave de la administración de la Compañía;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a la administración de la Compañía (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de servicios futuros.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ingresos por servicios para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía sobre los activos.



Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

- Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
- Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados.

Baja de activos financieros

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.



Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados.

A la fecha de estos estados financieros, la Compañía tiene instrumentos clasificados como proveedores, pasivos acumulados, fianza de adecuaciones por arrendamiento, partes relacionadas.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La Compañía también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado de situación financiera si, y solo si, cuando la Compañía tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Jerarquía de valor razonable

Los diferentes niveles de la jerarquía de los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable son como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

c) Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto-

Las mejoras a locales arrendados, el mobiliario de oficina, el equipo de cómputo y equipo transporte se registran al costo de adquisición. Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión.

Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada.



La depreciación de mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. La Compañía ha determinado que los valores residuales de sus activos del equipo de cómputo, mobiliario y equipo de transporte no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada de las mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo son:

	Años
Mejoras a locales arrendados	5 a 10
Equipo de cómputo	2 a 10
Equipo de transporte	4
Equipo de oficina	7 a 10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario de oficina, equipo de cómputo y equipo de transporte se da de baja cuando se vende. La ganancia o pérdida que surge de la venta de una partida de mobiliario de oficina, equipo de cómputo o equipo de transporte se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de gastos de operación y costos del servicio.

d) Arrendamientos-

Al inicio del contrato, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendador.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Compañía actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. La Compañía evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que la Compañía aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Adicionalmente, AAFI aplica los requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto del arrendamiento. El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos.



Como arrendatario.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada arrendamiento sobre la base de los precios individuales relativos.

La Compañía reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a la Compañía al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo.

La Compañía aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso se encuentra deteriorado y registra cualquier pérdida por deterioro identificado como se describe en el inciso d) de esta nota.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de la Compañía. Generalmente, la Compañía utiliza la tasa de interés incremental del financiamiento de su compañía controladora como tasa de descuento.

La Compañía utiliza la tasa de interés incremental de préstamos de su compañía controladora, al considerar que a través de ella puede tener acceso a la misma tasa de interés.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de la Compañía del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

AAFI vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.



Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía ha elegido no reconocer el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

e) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

f) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

g) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas de la Compañía con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fecha de vencimiento de las obligaciones de la Compañía y que están denominadas en la misma moneda en la cual se espera se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si la Compañía ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.



iii. *Beneficios a corto plazo-*

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si la Compañía tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

h) *Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio*

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a ejecutivos se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del plan basado en instrumentos de patrimonio mediante CBFIs se reconoce como gasto en resultados con el correspondiente aumento en la reserva dentro del patrimonio, a lo largo del devengo de los instrumentos. El importe reconocido como gasto refleja el número de CBFIs devengados con base al cumplimiento de las condiciones de servicio y de desempeño relacionadas conforme el ejecutivo vaya adquiriendo el beneficio, de forma que el importe finalmente reconocido se basa en el número de instrumentos que cumplen las condiciones de servicio y desempeño relacionadas a la fecha de devengo considerando la base en la estimación de instrumentos de patrimonio que la administración estima que finalmente otorgará a los ejecutivos.

Al final de cada período de reporte, la Compañía revisa su estimación del número de instrumentos de patrimonio que esperan ser adjudicados. Los CBFIs de la Controladora requeridos para entrega y liquidación de las obligaciones del Fideicomiso F/1616 son emitidos o en su caso adquiridos por AAFI en el mercado secundario para ser entregados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del patrimonio.

Cuando una compensación otorgada a un ejecutivo basada en CBFIs es modificada, AAFI reconoce como mínimo el monto de la compensación como si no hubiera sido modificada; es decir, por lo menos se reconoce el valor de los CBFIs a la fecha de otorgamiento a lo largo del devengo de los instrumentos de capital, a menos que no se cumplan las condiciones de devengamiento que fueron establecidos al momento de otorgar los CBFIs.

Asimismo, AAFI reconoce como un gasto adicional cualquier modificación que incremente el valor razonable de la compensación basada en CBFIs. El costo adicional es reconocido a lo largo del periodo de devengamiento a partir de la fecha de modificación. Estas modificaciones incluyen la inclusión de la alternativa de liquidación en efectivo en lugar de patrimonio.

i) *Reconocimiento de ingresos-*

La Compañía obtiene ingresos por la prestación de servicios especializados y por la prestación de servicios de gestión de activos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

La Compañía obtiene ingresos por subarrendamiento de oficinas, los cuales se reconocen durante el periodo que el activo es arrendado.

j) *Impuestos a la utilidad-*

Los impuestos a la utilidad causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable AAFI disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales.



Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen de una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período.

k) Concentración de negocio y crédito-

La totalidad de los ingresos de la Compañía se obtienen de partes relacionadas y los saldos por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 representa el 67% y 63%, respectivamente, del total de activos de la Compañía.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las IFRS requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese periodo, o en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta a ambos periodos actuales y futuros.

a) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Planes de beneficios definidos-

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipo –

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de mobiliario y equipo son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo con el análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Arrendamientos –

La Compañía evalúa qué transacciones son arrendamientos, aplicando los requerimientos de la IFRS 16 “Arrendamiento”, a los contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la IFRS 16 “Arrendamiento” y la Interpretación a la Norma Internacional de Información financiera (“IFRIC”, por sus siglas en inglés) 4 “Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento”, no se reevaluaron para determinar si existe un arrendamiento según la IFRS 16 “Arrendamiento”. Por lo tanto, la definición de arrendamiento según la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamiento” se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados en o después 1 de enero de 2019.



5. Cambios en políticas contables significativas-

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las IFRS, emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el 1 de enero de 2023. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

IFRS 17 – Contratos de seguro.

IFRS 17 describe un modelo general, el cual se modifica para contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Compañía no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

Modificación a la IAS 1 y a las Declaraciones de Práctica 2 – Presentación de políticas contables.

La Compañía ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

Modificación a la IAS 8 – Definición de estimaciones contables.

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Modificación a la IAS 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos derivados de una sola transacción.

Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

La Compañía evaluó las modificaciones a la IAS 12, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera, debido a que no tuvo transacciones que califiquen para esta modificación.



Modificación a la IAS 12 – Reforma fiscal internacional Reglas Del Modelo Del Segundo Pilar

La Compañía ha adoptado las modificaciones a la IAS 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la IAS 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluyendo leyes tributarias que implementan impuestos mínimos nacionales calificados descritos en dichas normas.

La Compañía aplicó la excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la IAS 12, por lo que la Compañía no reconoce ni revela información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Segundo Pilar. No se ha reconocido ningún gasto (ingreso) por impuesto corriente relacionado con el impuesto a la renta del Pilar Dos al 31 de diciembre de 2023, ya que Fibra Inn no participa en ninguna jurisdicción en la que se haya aplicado este impuesto a la renta.

La Compañía evaluó las modificaciones a la IAS 12, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2023	2022
Efectivo en bancos	\$1,115,422	\$ 9,308,745
Equivalentes de efectivo	-	15,119,930
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$1,115,422</u>	<u>\$24,428,675</u>

Los equivalentes de efectivo corresponden valores de inversión en instrumentos de deuda cuyo vencimiento es de 7 días.

7. Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto-

	2023	2022
Mejoras a locales arrendados	\$5,488,365	\$5,471,531
Equipo de cómputo	5,151,785	4,779,130
Equipo de transporte	2,158,170	4,922,658
Equipo de oficina	980,451	531,823
	<u>13,778,771</u>	<u>15,705,142</u>
Menos depreciación acumulada	<u>(7,889,027)</u>	<u>(6,963,576)</u>
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto	<u>\$5,889,744</u>	<u>\$8,741,566</u>

Durante el mes de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de subarrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas, del cual durante 2021 se efectuaron mejoras, instalaciones y adaptaciones permanentes por parte del subarrendador, parte de las mejoras quedaron garantizadas por una fianza por dichas adecuaciones que será liquidado en 10 años como se menciona en la Nota 14.

El movimiento durante los ejercicios de 2023 y 2022 de mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo, neto se menciona a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Costo histórico				
Mejoras a locales arrendados	\$ 5,471,531	\$ 16,834	\$ -	\$ 5,488,365
Equipo de cómputo	4,779,130	867,170	(494,515)	5,151,785
Equipo de transporte	4,922,658	1,282,364	(4,046,852)	2,158,170
Equipo de oficina	531,823	448,628	-	980,451
	<u>\$15,705,142</u>	<u>\$2,614,996</u>	<u>\$(4,541,367)</u>	<u>\$13,778,771</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Gasto por depreciación	Depreciación acumulada por bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
<i>Depreciación acumulada</i>				
Mejoras a locales arrendados	\$ 1,757,390	\$1,056,214	\$ -	\$ 2,813,604
Equipo de cómputo	3,281,943	873,275	(344,485)	3,810,733
Equipo de transporte	1,794,479	868,632	(1,600,294)	1,062,817
Equipo de oficina	129,764	72,109		201,873
	<u>\$ 6,963,576</u>	<u>\$2,870,230</u>	<u>\$ (1,944,779)</u>	<u>\$7,889,027</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
<i>Costo histórico</i>				
Mejoras a locales arrendados	\$ 5,471,531	\$ -	\$ -	\$5,471,531
Equipo de cómputo	4,408,948	816,599	(446,417)	4,779,130
Equipo de transporte	2,974,103	3,286,351	(1,337,796)	4,922,658
Equipo de oficina	455,990	75,833	-	531,823
	<u>\$13,310,572</u>	<u>\$ 4,178,783</u>	<u>\$(1,784,213)</u>	<u>\$15,705,142</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Gasto por depreciación	Depreciación acumulada por bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
<i>Depreciación acumulada</i>				
Mejoras a locales arrendados	\$ 701,176	\$1,056,214	\$ -	\$ 1,757,390
Equipo de cómputo	2,830,906	819,051	(368,014)	3,281,943
Equipo de transporte	2,539,954	487,616	(1,233,091)	1,794,479
Equipo de oficina	62,273	67,491	-	129,764
	<u>\$ 6,134,309</u>	<u>\$2,430,372</u>	<u>\$(1,601,105)</u>	<u>\$ 6,963,576</u>



8. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2023	2022
Ingresos con partes relacionadas:		
Ingresos por servicios ⁽¹⁾	\$210,231,623	\$158,329,778
Ingresos por gestión de activos ⁽²⁾	7,836,865	8,542,429
Ingresos por subarrendamiento de oficinas ⁽³⁾	167,400	167,400
Otros ingresos con partes relacionadas ⁽⁴⁾	1,057,016	734,385
Gastos con partes relacionadas:		
Gastos realizados a cuenta de la Compañía ⁽⁵⁾	33,522	40,735

(1) Servicios de administración prestados al Fideicomiso Irrevocable DB/1616.

(2) Servicios de administración de activos de los Fideicomisos CIB/3097 y CIB/3096.

(3) Ingreso financiero por subarrendamiento de oficinas con Fideicomiso DB/1616, Fideicomiso CIB/3096 y Fideicomiso CIB/3097.

(4) Reembolsos de gastos diversos con el Fideicomiso DB/1616 y Fideicomiso CIB/3058.

(5) Gastos diversos con el Fideicomiso DB/1616.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2023	2022
Fideicomiso DB/1616 ⁽¹⁾	\$66,250,317	\$71,169,699
Fideicomiso CIB/3096 ⁽²⁾	672,473	7,319,316
Fideicomiso CIB/3097 ⁽²⁾	4,288,605	4,868,429
Fideicomiso CIB/3058 ⁽³⁾	-	110,798
	<u>\$71,211,395</u>	<u>\$83,468,242</u>

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar por los servicios de administración y por subarrendamiento de oficinas e incluye provisión de ingresos por la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio.

(2) Servicios de administración de activos y subarrendamiento de oficinas.

(3) Corresponde a reembolso de gastos.

c. Los saldos por cobrar con partes relacionadas a largo plazo son:

	2023	2022
Fideicomiso DB/1616	\$62,138	\$111,245
Fideicomiso CIB/3096	62,138	111,245
Fideicomiso CIB/3097	62,138	111,245
	<u>\$186,414</u>	<u>\$333,735</u>

La Compañía subarrienda parte del derecho de uso de sus oficinas administrativas con sus partes relacionadas, cada contrato entró en vigor el 1 de abril de 2021 con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026, respectivamente, estos arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos desde la perspectiva como arrendador debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

d. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2023	2022
Fideicomiso DB/1616 ⁽¹⁾	\$666	\$10,682,222
Fideicomiso CIB/3096 ⁽¹⁾	-	6,477,330
	<u>\$666</u>	<u>\$17,159,552</u>



- (1) Al 31 de diciembre de 2023 el saldo corresponde a gastos de hospedaje. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo con el Fideicomiso DB/1616 y Fideicomiso CIB/3096 corresponde a un préstamo de doce meses destinado a capital de trabajo con una tasa de interés de mercado.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos para los estados financieros.

9. Patrimonio-

a) Estructura del patrimonio-

El patrimonio de los socios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está integrado por 2 partes sociales como sigue:

	Socios	Parte social	Valor
Fideicomiso DB/1616		1	49,999
Fideicomiso No. 744642 ⁽¹⁾		<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>2</u>	<u>50,000</u>

- (1) Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 744642.

b) Restricciones al patrimonio-

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM"), la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del patrimonio. Al 31 de diciembre de 2023, la reserva legal no ha sido constituida.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios solamente podrán disponer del 70% de los importes mencionados

c) Reservas por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye el plan de opción de certificados a directivos que prestan servicios a la Controladora (Nota 3 inciso h).

10. Impuestos a la utilidad-

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. está sujeta al ISR a una tasa del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados al 31 de diciembre:

	2023	2022
Impuesto a la utilidad causado	\$1,955,445	\$2,459,260
Impuesto a la utilidad diferido	<u>(794,412)</u>	<u>932,681</u>
Impuestos a la utilidad	<u>\$1,161,033</u>	<u>\$3,391,941</u>

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del Impuesto Sobre la Renta a la tasa aplicable en el periodo en que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.



- b. Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se mencionan a continuación:

	2023	2022
Compensaciones a ejecutivos	\$8,223,534	\$ 13,830,683
Provisiones y pasivos acumulados	3,447,212	3,431,613
Mejoras a locales arrendados, mobiliario y equipo	975,734	647,207
Beneficio a los empleados	238,201	193,463
Total de activo diferido	12,884,681	18,102,966
Ingresos pendientes de cobro	(19,206,138)	(24,472,353)
Equipo de transporte	(282,264)	(830,089)
Pagos anticipados	(681,842)	(569,133)
Instrumentos financieros negociables	-	(116,970)
Total de pasivo diferido	(20,170,244)	(25,988,545)
Pasivo diferido, neto	<u>\$ (7,285,563)</u>	<u>\$ (7,885,579)</u>

- c. El beneficio de impuestos atribuible a la utilidad por operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2023	2022
Gasto “esperado”	\$2,160,599	\$2,336,648
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de inflación	(1,397,698)	(1,100,014)
Gastos no deducibles	1,965,016	726,315
Diferencias entre gastos contables y fiscales, neto	(1,269,049)	1,358,907
Otros, neto	(297,835)	70,085
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$1,161,033</u>	<u>\$3,391,941</u>

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

11. Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

- a. Plan de beneficios definidos

	2023	2022
Obligación por beneficios definidos (“OBD”) inicial	\$644,877	\$509,513
Costo laboral del servicio actual	280,760	99,334
Pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	210,424	36,030
Beneficios pagados	<u>(342,059)</u>	<u>-</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$794,002</u>	<u>\$644,877</u>



b. Costo reconocido en resultados

	2023	2022
Costo laboral del servicio actual	\$229,007	\$63,824
Pérdidas actuariales	210,424	36,030
Intereses sobre la obligación	51,753	35,510
Costo neto del periodo:	<u>\$491,184</u>	<u>\$135,364</u>

Los principales supuestos actuariales utilizados para la determinación del pasivo por beneficios a los empleados se muestran a continuación:

	2023	2022
Tasa de descuento	9.25%	9.25%
Incremento salarial	5.50%	5.00%
Inflación	4.00%	4.50%

c. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	2023	2022
Beneficios directos de corto plazo	\$34,921,331	\$ 9,076,556
Compensación basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo	<u>24,130,256</u>	<u>8,486,319</u>
Total Beneficios	<u>\$59,051,587</u>	<u>\$17,562,875</u>

d. Beneficios por terminación

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 se realizaron erogaciones por terminaciones laborales reconocidas en resultados por \$51,918,456 principalmente por ejecutivos de primera línea, durante el ejercicio 2022, no se realizaron erogaciones por indemnizaciones de fuerza laboral.

12. Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

El 30 de abril de 2021 la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn aprobó un esquema de incentivos a largo plazo (liquidable en CBFIs) a favor de los ejecutivos de la Compañía mediante un programa alineado con el crecimiento y estrategia de Fibra Inn.

El valor del plan de incentivos basado en CBFIs es revisado de forma anual de acuerdo con la medición previamente autorizada por el Comité Técnico de Fibra Inn como compensación variable a lo largo de un periodo de tres años. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de dicho esquema reconocido en el estado de patrimonio fue de \$27,411,781 los cuales fueron determinados con referencia al precio promedio de mercado siendo \$4.05 pesos por CBFI a la fecha del plan.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene una obligación de \$13,110,255, por dichos planes basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo.

Los beneficios otorgados a ejecutivos a través de acciones liquidables en instrumentos de patrimonio de su compañía controladora a su personal clave de la administración fueron como sigue:

Periodo	Puesto	CBFIs otorgados	Valor Razonable	Precio por CBFI	CBFIs en venta ⁽¹⁾
jun-23	Director General	1,813,043	\$10,352,476	\$5.71	634,565
jun-23	Director de Adquisiciones y Desarrollo	1,359,782	\$7,764,355	\$5.71	475,924
jun-23	Director de Administración y Finanzas	1,359,782	\$7,641,975	\$5.62	475,924
jun-23	Resto de directivos clave de la administración	1,359,775	\$7,655,527	\$5.62	475,920
ago-22	Director General	161,480	\$591,017	\$3.66	56,518



⁽¹⁾CBFIs puestos en venta al precio por CBFI descrito en la tabla para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo, el cual corresponde al 35% de acuerdo con la ley del ISR. Del monto restante se tiene un periodo de restricción de venta de 2 años.

13. Gastos de operación y costos del servicio-

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los rubros de costos y gastos generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Costo de Servicio	Gastos de Operación	Otros gastos	Total
2023				
Sueldos, salarios y beneficios	\$ -	\$ 148,505,916	\$ -	\$ 148,505,916
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	32,442,595	-	-	32,442,595
Depreciación y amortización	6,545,886	-	-	6,545,886
Operaciones	-	22,773,088	-	22,773,088
Ganancia por bajas en equipo	(61,336)	-	-	(61,336)
Gastos por intereses, neto	-	-	1,113,589	1,113,589
Otros ingresos, neto	-	-	(453,248)	(453,248)
Total	\$38,927,145	\$171,279,004	\$ 660,341	\$210,866,490
2022				
Sueldos, salarios y beneficios	\$ -	\$ 90,458,142	\$ -	\$ 90,458,142
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	46,196,335	-	-	46,196,335
Depreciación y amortización	5,646,604	-	-	5,646,604
Operaciones	-	17,062,914	-	17,062,914
Ganancia por bajas en equipo	(147,197)	-	-	(147,197)
Gastos por intereses, neto	-	-	797,802	797,802
Otros ingresos, neto	-	-	(442,840)	(442,840)
Total	\$51,695,742	\$107,521,056	\$354,962	\$159,571,760

14. Fianza de adecuaciones por arrendamiento-

El rubro de fianza de adecuaciones por arrendamiento corresponde al compromiso de pago por un monto de \$4,000,000 al subarrendador (ver nota 16 y 7) derivado de adecuaciones que el subarrendador realizó al inmueble por motivo del contrato para oficinas administrativas. La amortización del importe total de la fianza de inversión está distribuida en 10 años (120 meses), adicionando un interés sobre saldos insolutos a la TIIE 28 días más 700 puntos base.

Al 31 de diciembre la fianza por adecuaciones por arrendamiento está integrado como sigue:

	2023	2022
Corto plazo	\$ 400,000	\$ 400,000
Largo plazo ⁽¹⁾	2,500,000	2,900,000
Total	\$2,900,000	\$3,300,000

- (1) Pasados los primeros 5 años de vigencia del contrato, la Compañía tiene la opción de buscar otros canales financieros para refinanciar el saldo no amortizado de la adecuación de sus oficinas y cubrirá el monto no amortizado en dicho momento en favor de la subarrendadora, no obstante, la Compañía puede liquidar la fianza por adecuaciones por arrendamiento anticipadamente en cualquier tiempo y sin penalización alguna. Durante el año 2023 y 2022 se realizaron pagos por \$400,000 y \$400,000, respectivamente, adicionalmente, se reconocieron y pagaron intereses por \$553,067 y \$482,438, respectivamente.



15. Provisiones y pasivos acumulados-

Las provisiones y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2023	2022
Incentivos corto plazo	\$ 8,675,851	\$ 8,916,585
Vacaciones	1,238,985	1,232,161
Prima vacacional	356,093	362,996
	<u>\$10,270,929</u>	<u>\$10,511,742</u>

Reforma Laboral en Materia de Vacaciones

El 27 de diciembre de 2022 se publicó el decreto por medio del cual se reformaron los artículos 76 y 78 de la Ley Federal de Trabajo ("LFT") para México, el cual entró en vigor el 1 de enero de 2023. Los cambios principales originados por esta reforma laboral consideran el incremento del período anual mínimo de vacaciones a los trabajadores que tengan más de un año de servicio.

La Compañía evaluó los impactos contables que se generaron por esta reforma laboral y determinó que los incrementos a la provisión de vacaciones y de prima vacacional, como consecuencia del incremento de los días de vacaciones, no fueron significativos al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

16. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento-

La Compañía arrenda equipo de transporte y un inmueble para el uso de oficinas administrativas. Generalmente, estos arrendamientos tienen una vigencia de 4 años en el equipo de transporte y de 5 años en el caso del inmueble, con una opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. En caso de renovar el arrendamiento, los pagos por arrendamientos son renegociados.

Durante el mes de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de subarrendamiento de un inmueble para oficinas administrativas con vigencia de 63 meses a partir del 1 de diciembre de 2020, el contrato de subarrendamiento estipula una renta mensual que se actualiza una vez al año de acuerdo con la inflación acumulada de los 12 meses anteriores. La Compañía contó con un periodo de gracia de 3 meses de renta mensual con el fin de realizar las adecuaciones necesarias del inmueble para su operación.

La información sobre los arrendamientos sobre los que la Compañía actúa como arrendatario se presentan a continuación:

i) Activos por derecho de uso:

	Equipo de transporte	Edificio	Totales
Saldo al 1 de enero de 2022	\$2,005,046	\$ 8,481,081	\$10,486,127
Altas	1,149,345	619,824	1,769,169
Depreciación del ejercicio	(896,344)	(2,319,888)	(3,216,232)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$2,258,047</u>	<u>\$ 6,781,017</u>	<u>\$ 9,039,064</u>
Altas	2,936,744	623,376	3,560,120
Depreciación del ejercicio	(1,155,905)	(2,519,751)	(3,675,656)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$4,038,886</u>	<u>\$ 4,884,642</u>	<u>\$ 8,923,528</u>

ii) Pasivo por arrendamiento:

	Equipo de transporte	Edificio	Totales
Saldo al 1 de enero de 2022	\$2,123,059	\$10,315,636	\$12,438,695
Altas	1,149,345	619,824	1,769,169
Intereses generados	200,505	1,065,704	1,266,209
Pagos de arrendamiento	(1,067,662)	(3,232,326)	(4,299,988)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$2,405,247</u>	<u>\$ 8,768,838</u>	<u>\$11,174,085</u>
Altas	2,936,744	623,376	3,560,120
Intereses generados	224,192	883,654	1,107,846
Pagos de arrendamiento	(1,375,062)	(3,476,019)	(4,851,081)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$4,191,121</u>	<u>\$ 6,799,849</u>	<u>\$10,990,970</u>



17. Instrumentos financieros y administración de riesgos-

A continuación, se muestran los importes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en el modelo de negocio determinados por la Compañía.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidable en efectivo se encuentra reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

Clases de instrumentos financieros-

	2023	2022
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,115,422	\$24,428,675
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	71,211,395	83,468,242
Otras cuentas por cobrar	1,708,963	835,802
Medidos a valor razonable con efecto en resultados:		
Instrumentos financieros negociables	11,161,829	1,245,178
Pasivos financieros:		
Medidos a costo amortizado:		
Proveedores	\$ 457,377	\$ 279,583
Pasivos acumulados	10,270,929	10,511,742
Cuentas por pagar a partes relacionadas	666	17,159,552
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,900,000	3,300,000
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	-	46,102,274
Medidos a valor razonable con efecto en el patrimonio:		
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	27,411,781	-

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía tales como efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, partes relacionadas y otras obligaciones liquidables en efectivo, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

La Compañía mantiene instrumentos financieros negociables en CBFIs reconocidos a su valor razonable (valor de mercado del instrumento).

La tabla siguiente presenta categorías de jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros registrados a valor razonable.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2023				
Activos financieros en capital	<u>\$11,161,829</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$11,161,829</u>
31 de diciembre de 2022				
Activos financieros en capital	<u>\$ 1,245,178</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,245,178</u>

Instrumentos financieros negociables

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía posee un portafolio de inversiones en instrumentos de deuda y capital con un valor de \$11,161,829 y \$1,245,178 medidos a valor razonable, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.



Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para la Compañía. Prácticamente todos los ingresos de AAFI se derivan de los servicios de administración con su compañía controladora.

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito y por lo tanto no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

La administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2023:

	1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 457,377	\$ -
Pasivos acumulados	10,270,929	-
Pasivo por arrendamiento	4,413,112	6,577,858
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	400,000	2,500,000
	<u>\$15,541,418</u>	<u>\$9,077,858</u>

18. Compromisos y contingencias-

- Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la nota 3(g).
- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del Impuesto Sobre la Renta presentada.
- De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

19. Hechos posteriores-

En la preparación de los estados financieros, la Compañía ha evaluado los hechos y transacciones para su reconocimiento o revelación posteriores al 31 de diciembre de 2023 y hasta el 17 de abril de 2024, y excepto por las cuestiones mencionadas en el párrafo siguiente, no se han identificado hechos posteriores significativos:



En la sesión del 23 de febrero de 2024 del Comité de Nominaciones y Compensaciones de la Controladora revisó y validó los resultados sobre la entrega de CBFIs a ejecutivos derivado del programa de alineación de ingresos como incentivo de largo plazo aprobado por la Asamblea de Tenedores de la Controladora el 30 de abril de 2021 y el 28 de abril de 2022, con la conclusión que se entregaron 4,468,716 CBFIs (neto de impuestos) a los ejecutivos entregados durante el mes de marzo de 2024.

20. Modificaciones a las IFRS aún no adoptadas-

A la fecha de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2023. La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos que estas modificaciones pudieran tener en sus estados financieros.

Modificaciones a IFRS 16	<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior ⁽¹⁾</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como circulantes o no circulantes ⁽¹⁾</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Pasivos no circulantes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants) ⁽¹⁾</i>
Modificaciones a IAS 7	<i>Acuerdos de financiación de proveedores ⁽¹⁾</i>
Modificaciones a IAS 21	<i>Ausencia de Convertibilidad ⁽²⁾</i>
Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto ⁽³⁾</i>

- (1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024*
- (2) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025*
- (3) Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB*

AAFI no espera que la adopción de las normas anteriores tenga un impacto material en los estados financieros, considerando que no son de aplicabilidad significativa.

