



REPORTE DE RESULTADOS 4T25

**RELACIÓN CON
INVERSIONISTAS**

Sergio Martínez

ir@fibrainn.mx

ÍNDICE

Información Relevante del 4T25.....	3
Mensaje Corporativo.....	5
Indicadores Operativos Hoteleros	6
Ventas Total Trimestral.....	6
Ventas Mismas Tiendas Trimestral.....	7
Operación Hotelera	7
Información por Segmento, por Cadena y por Región	8
Análisis Estado de Resultados	10
Distribución a Tenedores.....	14
Uso de la Reserva para Gastos de Capital.....	16
Análisis Balance General.....	17
Eventos Relevantes del Cuarto Trimestre de 2025.....	21
Eventos Relevantes Subsecuentes al Cuarto Trimestre de 2025.....	21
ASG	21
Cobertura de Analistas.....	22
Sobre la Empresa.....	23
Declaraciones sobre Eventos Futuros.....	23
Anexos	24
Portafolio de Hoteles al 4T25.....	24
Balance General	25
Estado de Resultados IFRS	26
Estado de Resultados NOI	27
Estado de Resultados NOI Proforma.....	28
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	29
Estado de Flujos de Efectivo	30
Glosario.....	31

Monterrey, México, 26 de febrero de 2025 – Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso Emisor”), el fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2025 (4T25). Estos resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 4T25:

- Fibra Inn es **propietaria de 33 hoteles con 5,760 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- Los principales indicadores hoteleros del trimestre fueron: la **Ocupación** fue de 57.7%, comparada con 60.2% en el 4T24, la **Tarifa** fue Ps. 1,943.1, 2.2% por arriba del 4T24, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,120.9, 1.8% por debajo del 4T24.
- Los **Ingresos Totales** crecieron 8.6% comparado con el 4T24, para alcanzar Ps. 666.8 millones.
- El **NOI**¹ fue Ps. 185.6 millones, 4.6% menos que en el 4T24; su **margen** fue de 27.8% comparado con 31.7% del 4T24.
- El **EBITDA Ajustado**² registró Ps. 137.1 millones, 17.2% menos que en el 4T24, con un **margen** de 20.6%, comparado con 27.0% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**³ fue Ps. 73.4 millones, 40.8% menor al 4T24, con un **margen** de 11.0%, 10.8 puntos porcentuales por debajo del 4T24.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 65.3 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBFI, entre 725,427,921 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93.0% del total), y 4.8% para los financiamientos denominados en dólares (7.0% del total).

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

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

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

Cifras Relevantes del Trimestre					
Resultados Financieros (Cifras en millones de pesos)	4T25		4T24		Var
Ingresos por Hospedaje	571.9	85.8%	594.0	96.8%	(3.7%)
Ingresos por Alimentos y Bebidas	77.5	11.6%	-	0.0%	100.0%
Otros ingresos hoteleros	14.9	2.2%	-	0.0%	100.0%
Ingresos por Arrendamiento	2.4	0.4%	19.8	3.2%	(87.7%)
Total de Ingresos de la Fibra	666.8	100.0%	613.8	100.0%	8.6%
NOI	185.6	27.8%	194.6	31.7%	(4.6%)
EBITDA Ajustado	137.1	20.6%	165.7	27.0%	(17.2%)
FFO	73.4	11.0%	123.9	20.2%	(40.8%)
AFFO	40.07	6.0%	102.4	16.7%	(60.9%)
Capital y Distribución	4T25		4T24		Var
Distribución por CBFI (Ps.)	0.0900		0.0900		0.1%
Distribución por CBFI (U12m) (Ps.)	0.3600		0.2700		33%
Distribución Total (Ps. millones)	65.29		66.2		(1.4%)
Precio por CBFI (Diciembre 31, 2025)	5.70		5.50		3.6%
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	10.3		13.1		(21.1%)
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	725.4		735.9		(1.4%)
Float	98.6%		98.3%		0.3%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,193.8		4,119.5		1.8%
Activos totales (Ps. millones)	13,403.0		13,899.1		(3.6%)
Deuda	4T25		4T24		Var
	Ps. 3.2 Bn		Ps. 3.2 Bn		-
BMV: FINN 18	@fija 9.93%		@fija 9.93%		-
	02-Feb-28		02-Feb-28		-
Costo Neto Deuda Prom. Ponderado	9.1%		9.2%		-
LTV	28.2%		27.8%		0.4 pp
Fitch	A-		A-		-
HR Ratings	A+		A+		-
Resultados Operativos	4T25		4T24		Var
Hoteles en Operación	32		33		(1)
Número de Habitaciones	5,546		5,654		(108)
Hoteles Cerrados	-		2		(2)
Ocupación (VT)	57.7%		60.2%		(2.5 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,943.1		1,901.5		2.2%
RevPAR (VT) Ps.	1,120.9		1,141.8		(1.8%)
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	35		36		(1)
Presencia en estados	11		11		-
Fábrica de Hoteles	4T25		4T24		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

Mensaje Corporativo

“Cerramos el cuarto trimestre de 2025 alcanzando un momento decisivo en la evolución de Fibra Inn. Durante el periodo concluimos la internalización de la operación de 28 hoteles, consolidando así la administración y operación interna de 30 propiedades del portafolio.

Este avance representa un paso firme hacia un modelo integrado, que nos permite ejercer mayor control sobre nuestros activos, fortalecer la disciplina operativa y asegurar una ejecución alineada con los objetivos estratégicos del Fideicomiso, en línea con las expectativas de nuestros grupos de interés.

En un entorno económico que continuó reflejando volatilidad en la demanda corporativa, el desempeño del trimestre se mantuvo alineado con la tendencia observada a lo largo del año. Si bien la ocupación registró una menor dinámica en volumen, mantuvimos la disciplina tarifaria y estabilidad operativa dentro del portafolio.

Estamos convencidos de que esta nueva estructura fortalecerá gradualmente nuestros indicadores operativos y financieros, al brindarnos mayor visibilidad y capacidad de gestión directa sobre los activos. Asimismo, la experiencia y satisfacción del huésped continúan siendo el eje central de nuestra propuesta de valor.

Con esta etapa consolidada, Fibra Inn inicia 2026 como la única fibra con administración y operación internalizadas, lo que nos posiciona para capturar mayores eficiencias y generar rendimientos sostenibles y de largo plazo para nuestros inversionistas y grupos de interés”

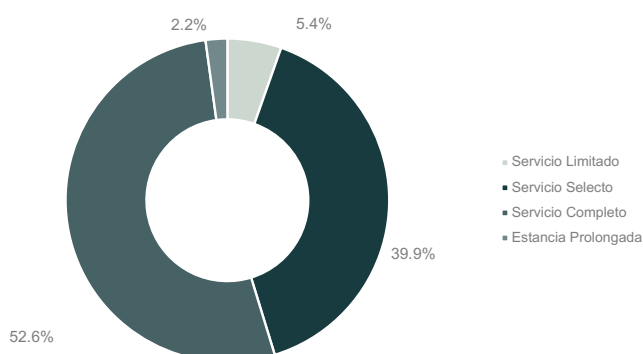
Jaime Cohen Bistre
Director General

Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	4T25		4T24	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	36.0	5.4%	42.9	7.0%
Servicio Selecto	265.8	39.9%	275.2	44.8%
Servicio Completo	350.5	52.6%	281.6	45.9%
Estancia Prolongada	14.4	2.2%	14.1	2.3%
Total	666.8	100.0%	613.8	100.0%

El **portafolio de hoteles** al cierre del 4T25 se compone de 32 propiedades: 3 de servicio limitado, 16 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	4T25	4T24	%
Número de Hoteles	32.0	33.0	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	571.9	594.0	(3.7%)
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	97.3	-	-
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	19.1	-	-
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	2.4	19.8	(87.9%)
Ocupación	57.7%	60.1%	(2.4 pp)
Tarifa (Ps.)	1,943.1	1,901.5	2.2%
RevPAR (Ps.)	1,120.9	1,141.9	(1.8%)

Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Ventas Mismas Tiendas Trimestral			
	4T25	4T24	%
Número de Hoteles	32.0	33.0	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	571.9	594.0	(3.7%)
Ingresos por Alimentos y Bebidas (Ps. Millones)	97.3	-	-
Otros Ingresos Hoteleros (Ps. Millones)	19.1	-	-
Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles (Ps. Millones)	2.4	19.8	(87.9%)
Ocupación	57.7%	60.2%	(2.5 pp)
Tarifa (Ps.)	1,943.1	1,915.3	1.5%
RevPAR (Ps.)	1,120.9	1,152.7	(2.8%)

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

Operación Hotelera

	Operación Hotelera			
	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Por Segmento				
Servicio Limitado	3	428	7.7%	5.5%
Servicio Selecto	16	2,862	51.6%	38.1%
Servicio Completo	12	2,139	38.6%	54.7%
Estancia Prolongada	1	117	2.1%	1.7%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%
Por Región				
Norte	8	1,187	21.4%	21.4%
Noreste	13	2,377	42.9%	63.6%
Centro y Sur	8	1,499	27.0%	9.3%
Oeste	3	483	8.7%	5.7%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%
Por Operador				
Fibra Inn	30	5,122	92.4%	65.3%
Ambridge LATAM	2	424	7.6%	34.7%
Total	32	5,546	100.0%	100.0%

Durante el 4T25, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 51.6% del total de cuartos y representa el 38.1% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 42.9% de los cuartos y el 63.6% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas Trimestral							
	4T25			4T24			
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	%RevPAR
Por Segmento							
Servicio Limitado	60.1%	1,493.7	897.8	65.0%	1,448.3	941.0	(4.6%)
Servicio Selecto	58.0%	1,653.4	958.7	62.3%	1,657.8	1,032.1	(7.1%)
Servicio Completo	55.5%	2,473.4	1,371.5	55.0%	2,452.0	1,348.0	1.7%
Estancia Prolongada	82.3%	1,603.3	1,320.1	87.3%	1,499.0	1,308.3	0.9%
Total	57.7%	1,943.1	1,120.9	60.2%	1,915.3	1,152.7	(2.8%)
Por Región							
Norte ¹	69.3%	1,653.5	1,146.0	68.3%	1,625.0	1,110.5	3.2%
Noreste ²	54.9%	2,532.4	1,391.0	60.6%	2,447.5	1,482.6	(6.2%)
Centro y Sur ³	51.6%	1,358.5	700.3	52.3%	1,347.4	705.2	(0.7%)
Oeste ⁴	61.7%	1,676.8	1,035.1	62.6%	1,632.9	1,022.0	1.3%
Total	57.7%	1,943.1	1,120.9	60.2%	1,915.3	1,152.7	(2.8%)
Por Cadena Hotelera							
IHG ⁵	64.0%	1,791.3	1,147.2	66.2%	1,722.9	1,140.7	0.6%
Wyndham Hotel Group	60.5%	1,408.6	852.0	62.6%	1,385.9	867.6	(1.8%)
Hilton Worldwide	53.8%	1,520.4	817.4	58.1%	1,490.5	866.1	(5.6%)
Marriott International	50.5%	3,223.0	1,628.9	53.0%	3,261.4	1,727.4	(5.7%)
Marcas Locales	51.1%	1,355.9	692.5	50.8%	1,384.1	703.4	(1.5%)
Total	57.7%	1,943.1	1,120.9	60.2%	1,915.3	1,152.7	(2.8%)

¹ Chihuahua y Sonora.

² Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

³ Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, CDMX y Campeche.

⁴ Jalisco.

⁵ Intercontinental Hotels Group

Durante el 4T25, la **ocupación** fue de 57.7%, una reducción de 2.4 puntos porcentuales comparado con el 4T24. Este resultado refleja una debilidad continua de la demanda en algunos destinos de negocio durante la temporada de invierno, en un entorno macroeconómico retador, afectando particularmente los segmentos de servicio completo y selecto.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 1,943.1, un aumento del 2.2% comparado con el mismo periodo del año anterior, impulsado principalmente por una optimización del mix de la cartera de clientes, beneficiando estancias con mejor rentabilidad sobre el volumen del portafolio.

El **RevPAR** alcanzó Ps. 1,120.9, una disminución de 1.8% en comparación del 4T24. Impulsado por una mejora en la tarifa durante el trimestre, compensando la disminución de la ocupación.

Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

	Resumen Estado de Resultados					
	4T			12M		
	2025	2024	Var%	2025	2024	Var%
Ingresos Totales	666.8	613.8	8.6%	2,684.3	2,389.2	12.4%
Gastos de Operación	481.2	419.2	14.8%	1,883.9	1,633.5	15.3%
NOI	185.6	194.6	(4.6%)	800.4	755.8	5.9%
<i>margen NOI</i>	<i>27.8%</i>	<i>31.7%</i>	<i>(3.9 pp)</i>	<i>29.8%</i>	<i>31.6%</i>	<i>(1.8 pp)</i>
Gastos no Operativos	250.4	39.7	N.A.	394.2	129.1	205.4%
EBITDA	(64.8)	154.9	(141.8%)	406.2	626.7	(35.2%)
<i>margen EBITDA</i>	<i>(9.7%)</i>	<i>25.2%</i>	<i>(34.9 pp)</i>	<i>15.1%</i>	<i>26.2%</i>	<i>(11.1 pp)</i>
EBITDA Ajustado	137.1	165.7	(17.2%)	654.9	630.1	3.9%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>20.6%</i>	<i>27.0%</i>	<i>(6.4 pp)</i>	<i>24.4%</i>	<i>26.4%</i>	<i>(2.0 pp)</i>
Otros Costos y Gastos	92.6	451.4	(79.5%)	325.4	717.5	(54.7%)
(Pérdida) Utilidad de Operación	(157.4)	(296.5)	(46.9%)	80.8	(90.8)	(189.0%)
<i>margen EBIT</i>	<i>(23.6%)</i>	<i>(48.3%)</i>	<i>24.7 pp</i>	<i>3.0%</i>	<i>(3.8%)</i>	<i>6.8 pp</i>
Resultado Financiero Neto	(70.6)	(47.7)	47.9%	272.6	164.8	65.5%
Pérdida Neta Consolidada	(228.0)	(349.8)	(34.8%)	(191.8)	(261.2)	(26.6%)
<i>margen neto</i>	<i>(34.2%)</i>	<i>(57.0%)</i>	<i>22.8 pp</i>	<i>(7.1%)</i>	<i>(10.9%)</i>	<i>3.8 pp</i>
FFO	73.4	123.9	(40.1%)	435.5	434.8	0.2%
<i>margen FFO</i>	<i>11.0%</i>	<i>20.2%</i>	<i>(10.2 pp)</i>	<i>16.2%</i>	<i>18.2%</i>	<i>(2.0 pp)</i>
Participación No Controladora	7.4	(5.5)	(233.8%)	45.3	(32.8)	(238.3%)
(Pérdida) Utilidad integral	(231.9)	631.6	(136.7%)	(235.7)	713.3	(133.0%)

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

Los **ingresos totales** en el 4T25 fueron de Ps. 666.8 millones, mostrando un incremento de 8.6%, o Ps. 53 millones comparado con el 4T24, esto gracias al incremento de 2.2% en la tarifa que se vio en el trimestre. De manera acumulada, los **ingresos** mostraron un incremento del 8.6%.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 571.9 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un decremento del 3.7% comparado con el 4T24 y representan el 85.8% de los ingresos totales.
- Ps. 77.5 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, representando 11.6% de los ingresos totales, los cuales, a partir del primer trimestre de 2025, consolidan los resultados de Tregnor (empresa que es parte relacionada).
- Ps. 14.9 millones provienen de **otros ingresos hoteleros**, representando 2.2% de los ingresos totales, también consolidando los resultados de Tregnor.
- Ps. 2.4 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 87.7% comparado con el 4T24, y representan el 0.4% de los ingresos totales. En este rubro se eliminan las rentas pagadas a Operadora México hasta diciembre 2024, en virtud de que fueron terminados anticipadamente los contratos de arrendamiento y subarrendamiento con dicha entidad y se suscribieron nuevos contratos para tales efectos a partir del 1 de enero de 2025 con Tregnor.

Durante el 4T25, el **total de gastos de operación** fue de Ps. 481.2 millones, equivalentes al 72.2% de los ingresos, frente al 68.3% del 4T24. Los gastos aumentaron 14.8% este trimestre, superando el crecimiento de los ingresos por hospedaje, impulsados principalmente por un aumento del 11.4% en el gasto de mantenimientos preventivos, parcialmente compensado por un decremento del 12.8% en el gasto de seguros. Adicionalmente, se agregaron dos cuentas correspondientes a la nueva operación con Tregnor, que son los costos de alimentos y bebidas y otros costos operativos. En el año, los **gastos operativos** aumentaron 15.3% en comparación con 2024.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 4T25 fue de Ps. 185.6 millones, 4.6% por abajo del 4T24. De manera acumulada, registró un aumento de 5.9%. El **margen NOI** fue de 27.8% vs 31.7% el 4T24.

Los **gastos no operativos** fueron Ps. 250.4 millones en el 4T25 en comparación con Ps. 39.7 millones del 4T24 representando el 37.5% de los ingresos totales frente al 6.5% del 4T24, principalmente debido al reconocimiento de un gasto extraordinario asociado a parte de la terminación de la relación operativa con el anterior operador. De manera acumulada, los **gastos no operativos** fueron Ps. 394.2 millones en comparación con Ps. 129.1 millones del año anterior.

El **EBITDA** registró una pérdida de Ps. 64.8 millones el 4T25, un decremento de Ps. 219.74 millones comparado con el 4T24. El **margen de EBITDA** fue de (9.7%), comparado con el 25.2% en el 4T24. Este resultado fue impactado principalmente por el reconocimiento de un gasto no recurrente asociado a la internalización de la operación durante el trimestre. En los 12 meses, el **EBITDA** disminuyó 35.2%.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 137.1 millones, con una disminución del 17.2% frente al 4T24. De forma acumulada, aumentó 3.9%, alcanzando Ps. 654.9 millones. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 20.6%, 6.4 puntos porcentuales menor que el 27.0% del 4T24.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 92.6 millones, una disminución del 79.5% respecto al 4T24. De manera acumulada, hubo una reducción del 54.7% respecto al 2024.

La **Pérdida de Operación (EBIT)** fue de Ps. 157.4 millones, frente a Ps. 296.5 millones en el 4T24. De manera acumulada, la **utilidad de operación** alcanzó Ps. 80.8 millones, frente a una **pérdida de operación** de Ps. 90.8 millones en el 2024. El **margen EBIT** fue de (23.6%) en el 4T25, comparado con (48.3%) del 4T24.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 70.6 millones, en comparación con los Ps. 47.7 millones del 4T24. De manera acumulada, el gasto incrementó 65.5%, totalizando Ps. 272.6 millones frente a 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 pérdida cambiaria.

La **Pérdida Neta Consolidada** en el 4T25 fue de Ps. 228.0 millones, lo que representa un aumento de Ps. 121.8 millones respecto a la pérdida neta de Ps. 349.8 millones registrada en el 4T24. En el acumulado, la **pérdida** fue de Ps. 191.8 millones, frente a Ps. 261.2 millones en 2024. El **margen neto** del 4T25 fue de (34.2%), comparado con el (57.0%) del 4T24.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 7.4 millones, un incremento del 233.8% a comparación con una pérdida Ps. 5.5 millones del 4T24. De manera acumulada, se registró una utilidad de Ps. 45.3 millones vs una pérdida de Ps. 32.8 millones en el 2024.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 1.6 millones al cierre del 4T25, derivadas principalmente por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, comparado con la partida presentada en el 4T24 por Ps. 15.9 millones.

La **Perdida Integral** fue de Ps. 231.9 millones, comparado con una utilidad integral en el 4T24 de Ps. 631.6 millones. Para el año, la perdida integral fue de Ps. 235.7 millones, comparado con una utilidad integral de Ps. 713.3 millones en 2024.

Conciliación del FFO			
	4T25	4T24	Var
FFO	73.4	123.9	(40.8%)
(-) CapEx de mantenimiento ¹	33.3	21.5	54.9%
FFO Ajustado	40.1	102.4	(60.8%)
(-) Participación Minoritaria	16.5	11.6	42.2%
Distribución ²	65.3	66.2	(1.4%)
FFO por CBF ³	0.0900	0.1684	(46.6%)
FFO Ajustado por CBF	0.0552	0.1392	(60.3%)

¹Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBF.

²Incluye CapEx de mantenimiento, PIPS, remodelaciones, excedente sobre distribución.

³El monto considera el ajuste destinado a partidas de reserva para CapEx y participación minoritaria.

³Cálculos por CBF en base a 725,427,921 CBFs en el 4T25 y 735,910,773 CBFs en el 4T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 73.4 millones el 4T25, una disminución de 40.8% o Ps. 50.5 millones comparado con el 4T24. El **margen de FFO** fue de 11.0%, comparado con 20.2% en el 4T24. El **FFO por CBF** disminuyó 46.6% en el 4T25 vs el 4T24.

El **FFO Ajustado** del 4T25 es de Ps. 40.1 millones equivalente al 59.6% de **margen** comparado con Ps. 102.4 millones del 4T24 cuando representó 16.7% con relación a los ingresos.

El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. Dentro de dicho cálculo se excluye la fluctuación cambiaria no realizada, ya sea pérdida o ganancia cambiaria. En el 4T25 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 4.8 millones.

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	4T25		4T24	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	65.29	0.0900	66.20
Distribución en efectivo	0.0900	65.29	0.0900	66.20

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

*Cálculos por CBFi en base a 725,427,921 CBFis en el 4T25 y 735,910,773 CBFis en el 4T24 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de hoy, 25 de febrero de 2026, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 65.3 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0900 por CBFi basada en 725,427,921 CBFis con derecho a distribución al cierre del 4T25, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2025.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 30 de marzo de 2026. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Recompra y Cancelación CBFIs						
	<i>Fondo de Recompra</i>	<i>CBFIs en circulación</i>	<i>CBFIs con Derecho</i>	<i>Precio CBFIs al cierre del trimestre</i>	<i>Market Cap</i>	<i>Revaluación de FINN vs. año anterior</i>
Al cierre 1T24	27,046,553	776,390,379	749,343,826	5.73	4,448,716,872	12.4%
Recompra Abril-Jun 2024	5,465,954					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 2T24	32,512,507	776,390,379	743,877,872	4.99	3,874,187,991	(12.9%)
Recompra Jul-Sep 2024	5,589,569					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 3T24	38,102,076	776,390,379	738,288,303	4.99	3,874,187,991	0.0%
Recompra Oct-Dic 2024	2,377,530					
CBFIs Cancelados	27,389,553					
Al cierre del 4T24	13,090,053	749,000,826	735,910,773	5.50	4,119,504,543	10.2%
Recompra Ene-Mar 2025	150,000					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 1T25	13,240,053	749,000,826	735,760,773	4.80	3,595,203,965	(12.7%)
Recompra Abr-Jun 2025	3,207,596					
CBFIs Cancelados	13,240,053					
Al cierre del 2T25	16,447,649	749,000,826	732,553,177	4.80	3,595,203,965	0.0%
Recompra Jul-Sep 2025	947,160					
CBFIs Cancelados	13,240,053					
Al cierre del 3T25	4,154,756	735,760,773	731,606,017	4.69	3,450,718,025	-2.3%
Recompra Oct-Dic 2025	6,178,096					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 4T25	10,332,852	735,760,773	725,427,921	5.70	4,193,836,406	21.5%

Fondo de Recompra

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.

Valor de Mercado de Fibra Inn				
	<i>Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2025</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
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

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2025 dicha reserva sumaba Ps. 56.06 millones contra Ps. 78.68 millones al 30 de septiembre de 2025. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 55.96 millones durante el 4T25 de los cuales Ps. 7.4 millones se reportan en el estado de resultados.

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Var %
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,472.6	1,713.1	(14.0%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	79.7	92.4	(13.7%)
Activos disponibles para su venta	-	28.7	(100.0%)
Impuesto al valor agregado por recuperar	120.6	125.8	(4.1%)
Pasivos			
Proveedores	344.6	221.0	55.9%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45.5	89.0	(48.9%)
Intereses por pagar	134.2	142.2	(5.6%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,154.7	3,150.2	0.1%
Deuda Bancaria LP	562.6	656.7	(14.3%)

Al 31 de diciembre de 2025 se tenían Ps. 1,472.6 millones de **efectivo**; una disminución de 14.0% a comparación de diciembre del 2024. Esta variación refleja el pago de intereses del Bono FINN 18 en agosto, así como las distribuciones a tenedores realizadas durante el año y el efecto del tipo de cambio en la posición en dólares.

La **cartera de clientes y otras cuentas por cobrar** registra Ps. 79.7 millones, mostrando un decremento de 13.7% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2024.

Los **activos disponibles para su venta** disminuyeron a Ps. 0.0 millones derivado de la venta del hotel de Coatzacoalcos en el mes de agosto.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 120.6 millones al cierre de 4T25, comparado con los Ps. 125.8 millones al cierre de 4T24. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el **pasivo circulante**, el pago a **proveedores** mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 344.6 millones, con un incremento de 55.9% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2024; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 45.5 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 48.9% vs diciembre de 2024. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio

estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los fideicomisos propietarios de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se ha venido amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se van generando.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 134.2 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, que se liquidan trimestralmente.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,154.7 millones (Ps. 3,165.2 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de **deuda bancaria total** (corto y largo plazo) concluye el 4T25 con un saldo de Ps. 620.6 millones (Ps. 627.1 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en diciembre de 2025 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 562.6 millones; mostrando una disminución de Ps. 94.1 millones comparada con diciembre 2024; (ii) La parte de **corto plazo** finaliza con un saldo de Ps. 57.9 millones.

Al 31 de diciembre de 2025 la composición y costo 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:

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 31 de diciembre de 2025</i>
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 presenta 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 en el 4T25.

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

Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2025
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	620.6
Deuda Bursátil	3,154.7
Activos Totales	13,403.1
Índice de Endeudamiento	28.2%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	Al 31 de diciembre de 2025
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,472.6
IVA por Recuperar	120.6
Utilidad Operativa	766.0
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	2,359.2
Amortización de Intereses	354.4
Amortizaciones de Principal	58.0
Gastos de Capital	150.2
Gastos de Desarrollo	229.8
Sub-Total Denominador	792.4
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	3.0 veces

Eventos Relevantes del Cuarto Trimestre de 2025

- **2 de octubre** – Fibra Inn informó sobre la Ratificación del Despacho de Auditoría Externa.
- **9 de octubre** – Fibra Inn anunció sus Indicadores Hoteleros de Septiembre y Tercer Trimestre del 2025.
- **13 de octubre** – Fibra Inn anunció las Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores donde se autorizó que Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. cediera todos los derechos y obligaciones que le corresponden como Fideicomitente del Fideicomiso en favor de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., quien se constituirá como nuevo Fideicomitente del Fideicomiso.
- **23 de octubre** – Fibra Inn anunció a Multiva como su fiduciario derivado de diversos actos corporativos.
- **3 de noviembre** – Fibra Inn Internaliza la Operación en 28 de sus Hoteles.
- **10 de noviembre** – Fibra Inn Anuncia sus Indicadores Hoteleros de Octubre del 2025.
- **18 de noviembre** – Fibra Inn Anuncia la Distribución en Efectivo Correspondiente al Tercer Trimestre de 2025.
- **1 de diciembre** – Fibra Inn informa sobre conversión de uno de sus hoteles a Courtyard by Marriott Guadalajara Andares.
- **11 de diciembre** – Fibra Inn Anuncia sus Indicadores Hoteleros de Noviembre del 2025.

Eventos Relevantes Subsecuentes al Cuarto Trimestre de 2025

- **14 de enero** – Fibra Inn Anuncia sus Indicadores Hoteleros de Diciembre, Cuarto Trimestre y Anual del 2025.
- **15 de enero** – Fibra Inn Finaliza Proceso de Internalización de la Operación en 28 Hoteles.

Con fecha del 20 de febrero, el Comité de Nominaciones y Compensaciones decidió la conclusión de la gestión 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 del presente año, de común acuerdo con el ejecutivo.

Durante casi 11 años en la Compañía, Miguel Aliaga desempeñó un papel clave en la consolidación y transformación estratégica de Fibra Inn. Bajo su liderazgo financiero, la organización fortaleció su estructura de capital, elevó sus estándares de gobierno corporativo y evolucionó hacia un modelo altamente institucional, alineado con las mejores prácticas del mercado.

Su gestión contribuyó significativamente al posicionamiento de la Compañía dentro del sector y al fortalecimiento de su disciplina financiera, sentando bases sólidas para su siguiente etapa de crecimiento.

La Compañía reconoce y agradece su compromiso, profesionalismo y aportaciones durante más de una década, y le desea el mayor de los éxitos.

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

ASG

Durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra Inn fortaleció la integración de los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en su gestión estratégica, consolidando avances en materia de riesgos, cumplimiento normativo y desempeño operativo. Como parte de las iniciativas de conservación ambiental, Fibra Inn participó en una jornada de reforestación organizada por AMEFIBRA, contribuyendo a la restauración de un polígono de 5,536 m² y fortaleciendo la vinculación con el sector y la comunidad local. Adicionalmente, durante el trimestre concluyó el programa piloto INNSPIRA, iniciativa enfocada en impulsar el desarrollo personal y profesional de los colaboradores mediante cursos de formación básica y técnica. Este programa contribuye al fortalecimiento de competencias laborales, la empleabilidad interna y el bienestar integral del equipo.

Fibra Inn sigue reafirmando su compromiso con el desarrollo sostenible y el impacto positivo en las comunidades donde opera, consolidándose como un referente en la gestión responsable y la sostenibilidad.

Cobertura de Analistas

Cobertura de Analistas	
Martín Lara	Vector Casa de Bolsa
Carlos Alcaraz	CI Casa de Bolsa
Antonio Hernández	Actinver

Sobre la Empresa

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

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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

Anexos

Portafolio de Hoteles al 4T25

DETALLES DE PORTAFOLIO			
<i>Marca</i>	<i>Ciudad</i>	<i>Estatus</i>	<i>Cuartos</i>
Hoteles de Servicio Limitado			
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
			428
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
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
			2,862
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

Balance General

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024

Miles de pesos

	Al 31 de diciembre de 2025	%	Al 31 de Diciembre de 2024	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,472,634	11.0%	1,713,148	12.3%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	79,693	0.6%	92,354	0.7%
Inventarios	8,757	0.1%	-	0.0%
Pagos anticipados	24,982	0.2%	18,459	0.1%
Activos disponibles para la venta	-	0.0%	28,738	0.2%
Impuestos por recuperar y otros	46,612	0.3%	24,086	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	120,567	0.9%	125,778	0.9%
<i>Total del activo circulante</i>	<i>1,753,245</i>	<i>13.1%</i>	<i>2,002,563</i>	<i>14.4%</i>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,478,267	85.6%	11,631,641	83.7%
Activo por derecho de uso, neto	7,558	0.1%	9,713	0.1%
Otras cuentas por cobrar	9,210	0.1%	16,219	0.1%
Instrumentos financieros derivados	32,398	0.2%	73,796	0.5%
Efectivo restringido	93,438	0.7%	98,241	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	28,897	0.2%	26,913	0.2%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	40,000	0.3%
<i>Total del activo no circulante</i>	<i>11,649,768</i>	<i>86.9%</i>	<i>11,896,523</i>	<i>85.6%</i>
Total del activo	13,403,013	100%	13,899,086	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	344,628	7.7%	221,033	4.9%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,509	1.0%	89,009	2.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	57,972	1.3%	51,410	1.1%
Acreedores diversos	31,843	0.7%	14,784	0.3%
Impuestos por pagar	80,017	1.8%	47,410	1.1%
Intereses por pagar	134,202	3.0%	142,192	3.2%
Pasivo por arrendamiento	4,705	0.1%	5,662	0.1%
Compensación a ejecutivos	20,163	0.4%	10,188	0.2%
Anticipos de clientes	7,775	0.2%	4,832	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<i>726,814</i>	<i>16.2%</i>	<i>586,520</i>	<i>13.2%</i>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,154,709	70.4%	3,150,217	71.0%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	13,082	0.3%	21,803	0.5%
Deuda Bancaria	562,626	12.6%	656,679	14.8%
Pasivo por arrendamiento	3,395	0.1%	5,187	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	-	0.0%	2,100	0.0%
Beneficios a los empleados	19,202	0.4%	10,206	0.2%
Impuesto a la utilidad diferido	2,270	0.1%	2,265	0.1%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<i>3,755,284</i>	<i>83.8%</i>	<i>3,848,457</i>	<i>86.8%</i>
Total del pasivo	4,482,098	100%	4,434,977	100%
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	6,682,045	74.9%	6,996,913	73.9%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	5,761	0.1%	-	0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	134,580	1.5%	183,808	1.9%
Superávit por revaluación de propiedades	4,380,166	49.1%	4,380,166	46.3%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15,152	0.2%	34,304	0.4%
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(7,062)	(0.1%)	(1,498)	(0.0%)
Resultados acumulados	(3,739,805)	(41.9%)	(3,552,620)	(37.5%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<i>7,470,837</i>	<i>83.7%</i>	<i>8,041,073</i>	<i>85.0%</i>
Participación no controladora	1,450,078	16.3%	1,423,036	15.0%
Total Patrimonio de los fideicomitentes	8,920,915	100%	9,464,109	100%
Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes	13,403,013	100%	13,899,086	100%

Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el acumulado al 31 de diciembre de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	4T25	%	4T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	571,898	85.8%	593,956	96.8%	(22,058)	-3.7%	2,354,008	87.7%	2,316,644	97.0%	37,364	1.6%
Alimentos y bebidas	77,532	11.6%	-	0.0%	77,532	100.0%	264,023	9.8%	-	0.0%	264,023	100.0%
Otros ingresos hoteleros	14,915	2.2%	-	0.0%	14,915	100.0%	55,407	2.1%	-	0.0%	55,407	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	2,440	0.4%	19,841	3.2%	(17,401)	(87.7%)	10,901	0.4%	72,588	3.0%	(61,687)	(85.0%)
Total de ingresos	666,785	100.0%	613,797	100.0%	52,988	8.6%	2,684,339	100.0%	2,389,232	100.0%	295,107	12.4%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	171,600	25.7%	179,846	29.3%	(8,246)	(4.6%)	657,789	24.5%	671,541	28.1%	(13,752)	(2.0%)
Alimentos y bebidas	57,710	8.7%	-	0.0%	57,710	100.0%	195,299	7.3%	-	0.0%	195,299	100.0%
Otros costos operativos	8,264	1.2%	-	0.0%	8,264	100.0%	27,869	1.0%	-	0.0%	27,869	100.0%
Administración	104,754	15.7%	107,666	17.5%	(2,912)	(2.7%)	442,503	16.5%	418,140	17.5%	24,363	5.8%
Publicidad y promoción	23,328	3.5%	22,678	3.7%	650	2.9%	90,859	3.4%	90,300	3.8%	559	0.6%
Energéticos	33,632	5.0%	33,901	5.5%	(269)	(0.8%)	143,823	5.4%	144,279	6.0%	(456)	(0.3%)
Mantenimiento preventivo	29,718	4.5%	26,672	4.3%	3,046	11.4%	115,235	4.3%	103,755	4.3%	11,480	11.1%
Deterioro de activos financieros	1,860	0.3%	(5,283)	(0.9%)	7,143	(135.2%)	485	0.0%	(1,114)	(0.0%)	1,599	(143.5%)
Regalías	42,613	6.4%	45,449	7.4%	(2,836)	(6.2%)	177,216	6.6%	175,933	7.4%	1,283	0.7%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	473,479	71.0%	410,929	66.9%	62,550	15.2%	1,851,078	69.0%	1,602,834	67.1%	248,244	15.5%
Utilidad bruta	193,306	29.0%	202,868	33.1%	(9,562)	(4.7%)	833,261	31.0%	786,398	32.9%	46,863	6.0%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Prediales	4,959	0.7%	5,095	0.8%	(136)	(2.7%)	20,714	0.8%	18,382	0.8%	2,332	12.7%
Seguros	2,791	0.4%	3,199	0.5%	(408)	(12.8%)	12,135	0.5%	12,257	0.5%	(122)	(1.0%)
Gastos corporativos de administración	45,339	6.8%	27,055	4.4%	18,284	67.6%	153,458	5.7%	113,069	4.7%	40,389	35.7%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,168	0.3%	3,454	0.6%	(1,286)	(37.2%)	7,352	0.3%	11,227	0.5%	(3,875)	(34.5%)
Depreciación y amortización	91,068	13.7%	87,196	14.2%	3,872	4.4%	387,606	14.4%	353,974	14.8%	33,632	9.5%
Utilidad contable por bajas de activos	(32)	(0.0%)	(171)	(0.0%)	139	(81.3%)	(68,011)	(2.5%)	(876)	(0.0%)	(67,135)	N.A.
Deterioro de propiedades, neto	-	0.0%	364,358	59.4%	(364,358)	(100.0%)	-	0.0%	364,358	15.3%	(364,358)	(100.0%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	7,430	1.1%	7,213	1.2%	217	3.0%	12,549	0.5%	13,454	0.6%	(905)	(6.7%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,587	0.2%	-	0.0%	1,587	100.0%	5,761	0.2%	-	0.0%	5,761	100.0%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	194,532	29.2%	3,586	0.6%	190,946	N.A.	236,177	8.8%	5,672	0.2%	230,505	N.A.
Otros ingresos, neto	905	0.1%	(1,654)	(0.3%)	2,559	(154.7%)	(15,300)	(0.6%)	(14,354)	(0.6%)	(946)	6.6%
Total de otros costos y gastos	350,747	52.6%	499,331	81.4%	(148,584)	(29.8%)	752,441	28.0%	877,163	36.7%	(124,722)	(14.2%)
Utilidad de operación	(157,441)	(23.6%)	(296,463)	(48.3%)	139,022	(46.9%)	80,820	3.0%	(90,765)	(3.8%)	171,585	(189.0%)
Gastos por intereses	91,700	13.8%	96,052	15.6%	(4,352)	(4.5%)	371,551	13.8%	381,758	16.0%	(10,207)	(2.7%)
Intereses ganados	(23,103)	(3.5%)	(38,100)	(6.2%)	14,997	(39.4%)	(113,639)	(4.2%)	(161,849)	(6.8%)	48,210	(29.8%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	1,980	0.3%	(10,220)	(1.7%)	12,200	(119.4%)	14,730	0.5%	(55,158)	(2.3%)	69,888	(126.7%)
Total de gastos financieros, neto	70,577	10.6%	47,732	7.8%	22,845	47.9%	272,642	10.2%	164,751	6.9%	107,891	65.5%
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(228,018)	(34.2%)	(344,195)	(56.1%)	116,177	(33.8%)	(191,822)	(7.1%)	(255,516)	(10.7%)	63,694	(24.9%)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	5,654	0.9%	(5,654)	(100.0%)	-	0.0%	5,654	0.9%	(5,654)	(100.0%)
Pérdida neta consolidada	(228,018)	(34.2%)	(349,849)	(57.0%)	121,831	(34.8%)	(191,822)	(7.1%)	(261,170)	(10.9%)	69,348	(26.6%)
Participación no controladora	7,386	1.1%	(5,520)	(0.9%)	12,906	(233.8%)	45,341	1.7%	(32,776)	(1.4%)	78,117	(238.3%)
Participación controladora	(235,404)	(35.3%)	(344,329)	(56.1%)	108,925	(31.6%)	(237,163)	(8.8%)	(228,394)	(9.6%)	(8,769)	3.8%
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	-	0.0%	967,070	157.6%	(967,070)	(100.0%)	-	0.0%	967,070	157.6%	(967,070)	(100.0%)
Superavit por revaluación de propiedades	(5,508)	(0.8%)	-	0.0%	(5,508)	100.0%	(5,564)	(0.2%)	(1,498)	(0.1%)	(4,066)	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,630	0.2%	15,914	2.6%	(14,284)	(89.8%)	(38,304)	(1.4%)	8,898	0.4%	(47,202)	N.A.
Utilidad integral	(231,896)	(34.8%)	633,135	103.2%	(865,031)	(136.6%)	(235,690)	(8.8%)	713,300	29.9%	(948,990)	(133.0%)
Participación no controladora de resultado integral	8,201	1.2%	274,303	44.7%	(266,102)	(97.0%)	26,189	1.0%	270,795	11.3%	(244,606)	(90.3%)
Participación controladora de resultado integral	(240,097)	(36.0%)	358,832	58.5%	(598,929)	(166.9%)	(261,879)	(9.8%)	442,505	18.5%	(704,384)	(159.2%)

Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el acumulado al 31 de diciembre de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	4T25	%	4T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	571,898	85.8%	593,956	96.8%	(22,058)	(3.7%)	2,354,008	87.7%	2,316,644	97.0%	37,364	1.6%
Alimentos y Bebidas	77,532	11.6%	-	0.0%	77,532	100.0%	264,023	9.8%	-	0.0%	264,023	100.0%
Otros ingresos hoteleros	14,915	2.2%	-	0.0%	14,915	100.0%	55,407	2.1%	-	0.0%	55,407	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	2,440		19,841	3.2%	(17,401)	200.0%	10,901	0.4%	72,588	3.0%	(61,687)	200.0%
Total de ingresos	666,785	100.0%	613,797	100.0%	52,988	8.6%	2,684,339	100.0%	2,389,232	100.0%	295,107	12.4%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	171,600	25.7%	179,846	29.3%	(8,246)	(4.6%)	657,789	24.5%	671,541	28.1%	(13,752)	(2.0%)
Alimentos y Bebidas	57,710	8.7%	-	0.0%	57,710	100.0%	195,299	7.3%	-	0.0%	195,299	100.0%
Otros costos operativos	8,264	1.2%	-	0.0%	8,264	100.0%	27,869	1.0%	-	0.0%	27,869	100.0%
Administración	106,614	16.0%	102,383	16.7%	4,231	4.1%	442,988	16.5%	417,026	17.5%	25,962	6.2%
Publicidad y promoción	23,328	3.5%	22,678	3.7%	650	2.9%	90,859	3.4%	90,300	3.8%	559	0.6%
Energéticos	33,632	5.0%	33,901	5.5%	(269)	(0.8%)	143,823	5.4%	144,279	6.0%	(456)	(0.3%)
Mantenimiento preventivo	29,718	4.5%	26,672	4.3%	3,046	11.4%	115,235	4.3%	103,755	4.3%	11,480	11.1%
Regalías	42,613	6.4%	45,449	7.4%	(2,836)	(6.2%)	177,216	6.6%	175,933	7.4%	1,283	0.7%
Prediales	4,959	0.7%	5,095	0.8%	(136)	(2.7%)	20,714	0.8%	18,382	0.8%	2,332	12.7%
Seguros	2,791	0.4%	3,199	0.5%	(408)	(12.8%)	12,135	0.5%	12,257	0.5%	(122)	(1.0%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	481,229	72.2%	419,223	68.3%	62,006	14.8%	1,883,927	70.2%	1,633,473	68.4%	250,454	15.3%
NOI	185,556	27.8%	194,574	31.7%	(9,018)	(4.6%)	800,412	29.8%	755,759	31.6%	44,653	5.9%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	45,339	6.8%	27,055	4.4%	18,284	67.6%	153,458	5.7%	113,069	4.7%	40,389	35.7%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,168	0.3%	3,454	0.6%	(1,286)	(37.2%)	7,352	0.3%	11,227	0.5%	(3,875)	(34.5%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	194,532	29.2%	3,586	0.6%	190,946	N.A.	236,177	8.8%	5,672	0.2%	230,505	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	7,430	1.1%	7,213	1.2%	217	3.0%	12,549	0.5%	13,454	0.6%	(905)	(6.7%)
Otros ingresos, neto	905	0.1%	(1,654)	(0.3%)	2,559	(154.7%)	(15,300)	(0.6%)	(14,354)	(0.6%)	(946)	6.6%
	250,374	37.5%	39,654	6.5%	210,720	N.A.	394,236	14.7%	129,068	5.4%	265,168	205.4%
EBITDA	(64,818)	(9.7%)	154,920	25.2%	(219,738)	(141.8%)	406,176	15.1%	626,691	26.2%	(220,515)	(35.2%)
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	201,962	30.3%	10,799	1.8%	191,163	N.A.	248,726	9.3%	19,126	0.8%	229,600	N.A.
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	(15,698)	(0.7%)	15,698	(100.0%)
EBITDA Ajustado	137,144	20.6%	165,719	27.0%	(28,575)	(17.2%)	654,902	24.4%	630,119	26.4%	24,783	3.9%
Depreciación y amortización	91,068	13.7%	87,196	14.2%	3,872	4.4%	387,606	14.4%	353,974	14.8%	33,632	9.5%
Utilidad contable por bajas de activos	(32)	(0.0%)	(171)	(0.0%)	139	(81.3%)	(68,011)	(2.5%)	(876)	(0.0%)	(67,135)	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	364,358	59.4%	(364,358)	(100.0%)	-	0.0%	364,358	15.3%	(364,358)	(100.0%)
Total de otros costos y gastos	1,587	0.2%	-	0.0%	1,587	100.0%	5,761	0.2%	-	0.0%	5,761	100.0%
Utilidad de operación	(157,441)	(23.6%)	(296,463)	(48.3%)	139,022	(46.9%)	80,820	3.0%	(90,765)	(3.8%)	171,585	(189.0%)
Gastos por intereses	91,700	13.8%	96,052	15.6%	(4,352)	(4.5%)	371,551	13.8%	381,758	16.0%	(10,207)	(2.7%)
Ingresos por intereses	(23,103)	(3.5%)	(38,100)	(6.2%)	14,997	(39.4%)	(113,639)	(4.2%)	(161,849)	(6.8%)	48,210	(29.8%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	1,980	0.3%	(10,220)	(1.7%)	12,200	(119.4%)	14,730	0.5%	(55,158)	(2.3%)	69,888	(126.7%)
Total de gastos financieros, neto	70,577	10.6%	47,732	7.8%	22,845	47.9%	272,642	10.2%	164,751	6.9%	107,891	65.5%
Pérdida antes de impuestos	(228,018)	(34.2%)	(344,195)	(56.1%)	116,177	(33.8%)	(191,822)	(7.1%)	(255,516)	(10.7%)	63,694	(24.9%)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	5,654	0.9%	(5,654)	(100.0%)	-	0.0%	5,654	0.2%	(5,654)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(228,018)	(34.2%)	(349,849)	(57.0%)	121,831	(34.8%)	(191,822)	(7.1%)	(261,170)	(10.9%)	69,348	(26.6%)
Participación No controladora	7,386	1.1%	(5,520)	(0.9%)	12,906	(233.8%)	45,341	1.7%	(32,776)	(1.4%)	78,117	(238.3%)
Participación Controladora	(235,404)	(35.3%)	(344,329)	(56.1%)	108,925	(31.6%)	(237,163)	(8.8%)	(228,394)	(9.6%)	(8,769)	3.8%
Partidas de resultado integral:												
Superávit por revaluación de propiedades	-	0.0%	967,070	157.6%	(967,070)	(100.0%)	-	0.0%	967,070	40.5%	(967,070)	(100.0%)
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(5,508)	(0.8%)	(1,498)	(0.2%)	(4,010)	267.7%	(5,564)	(0.2%)	(1,498)	(0.1%)	(4,066)	271.4%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,630	0.2%	15,914	2.6%	(14,284)	(89.8%)	(38,304)	(1.4%)	8,898	0.4%	(47,202)	N.A.
Utilidad integral	(231,896)	(34.8%)	631,637	102.9%	(863,533)	(136.7%)	(235,690)	(8.8%)	713,300	29.9%	(948,990)	(133.0%)
Participación no controladora de resultado integral	8,201	1.2%	274,303	44.7%	(266,102)	(97.0%)	26,189	1.0%	270,795	11.3%	(244,606)	(90.3%)
Participación controladora de resultado integral	(240,097)	(36.0%)	357,334	58.2%	(597,431)	(167.2%)	(261,879)	(9.8%)	442,505	18.5%	(704,384)	(159.2%)
FFO	73,378	11.0%	123,904	40.8%	(47,334)	(39.2%)	435,460	16.2%	434,804	18.2%	656	0.2%

Estado de Resultados NOI Proforma

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el acumulado al 31 de diciembre de 2025 y 2024												
Miles de pesos												
	4T25	%	4T24	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2025	%	Acumulado 2024	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	571,898	85.8%	593,956	86.4%	(22,058)	(3.7%)	2,354,008	87.7%	2,316,644	87.6%	37,364	1.6%
Alimentos y Bebidas	77,532	11.6%	75,578	11.0%	1,954	100.0%	264,023	9.8%	257,980	9.8%	6,043	100.0%
Otros ingresos hoteleros	14,915	2.2%	13,511	2.0%	1,404	100.0%	55,407	2.1%	55,274	2.1%	133	100.0%
Arrendamiento de inmuebles	2,440	0.4%	4,684	0.7%	(2,244)	(47.9%)	10,901	0.4%	15,065	0.6%	(4,164)	(27.6%)
Total de ingresos	666,785	100.0%	687,729	100.0%	(20,944)	(3.0%)	2,684,339	100.0%	2,644,963	100.0%	39,376	1.5%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	171,600	25.7%	174,486	25.4%	(2,886)	(1.7%)	657,789	24.5%	650,124	24.6%	7,665	1.2%
Alimentos y Bebidas	57,710	8.7%	50,903	7.4%	6,807	100.0%	195,299	7.3%	176,922	6.7%	18,377	100.0%
Otros costos operativos	8,264	1.2%	6,787	1.0%	1,477	100.0%	27,869	1.0%	28,747	1.1%	(878)	100.0%
Administración	106,614	16.0%	113,083	16.4%	(6,469)	(5.7%)	442,988	16.5%	457,661	17.3%	(14,673)	(3.2%)
Publicidad y promoción	23,328	3.5%	22,651	3.3%	677	3.0%	90,859	3.4%	90,058	3.4%	801	0.9%
Mantenimiento preventivo	33,632	5.0%	33,901	4.9%	(269)	(0.8%)	143,823	5.4%	144,279	5.5%	(456)	(0.3%)
Energéticos	29,718	4.5%	26,681	3.9%	3,037	11.4%	115,235	4.3%	103,654	3.9%	11,581	11.2%
Regalias	42,613	6.4%	45,449	6.6%	(2,836)	(6.2%)	177,216	6.6%	175,933	6.7%	1,283	0.7%
Prediales	4,959	0.7%	5,096	0.7%	(137)	(2.7%)	20,714	0.8%	18,382	0.7%	2,332	12.7%
Seguros	2,791	0.4%	3,199	0.5%	(408)	(12.8%)	12,135	0.5%	12,257	0.5%	(122)	(1.0%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	481,229	72.2%	482,236	70.1%	(1,007)	(0.2%)	1,883,927	70.2%	1,858,017	70.2%	25,910	1.4%
NOI	185,556	27.8%	205,493	29.9%	(19,937)	(9.7%)	800,412	29.8%	786,946	29.8%	13,466	1.7%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	45,339	6.8%	27,055	3.9%	18,284	67.6%	153,458	5.7%	113,069	4.3%	40,389	35.7%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,168	0.3%	3,454	0.5%	(1,286)	(37.2%)	7,352	0.3%	11,227	0.4%	(3,875)	(34.5%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	194,532	29.2%	3,586	0.5%	190,946	N.A.	236,177	8.8%	5,672	0.2%	230,505	N.A.
Mantenimientos mayores no capitalizables	7,430	1.1%	7,213	1.0%	217	3.0%	12,549	0.5%	13,454	0.5%	(905)	(6.7%)
Otros ingresos, neto	905	0.1%	(1,654)	(0.2%)	2,559	(154.7%)	(15,300)	(0.6%)	(14,354)	(0.5%)	(946)	6.6%
	250,374	37.5%	39,654	5.8%	210,720	N.A.	394,236	14.7%	129,068	4.9%	265,168	205.4%
EBITDA	(64,818)	(9.7%)	165,839	24.1%	(230,657)	(139.1%)	406,176	15.1%	657,878	24.9%	(251,702)	(38.3%)
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables												
	201,962	30.3%	10,799	1.6%	191,163	N.A.	248,726	2.3%	19,126	0.7%	229,600	N.A.
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	2.3%	(15,698)	(0.6%)	15,698	(100.0%)
EBITDA Ajustado	137,144	20.6%	176,638	25.7%	(39,494)	(22.4%)	654,902	24.4%	661,306	25.0%	(6,404)	(1.0%)
Depreciación y amortización												
	91,068	13.7%	87,196	12.7%	3,872	4.4%	387,606	14.4%	353,974	13.4%	33,632	9.5%
Utilidad contable por bajas de activos	(32)	(0.0%)	(171)	(0.0%)	139	(81.3%)	(68,011)	(2.5%)	(876)	(0.0%)	(67,135)	N.A.
Deterioro de propiedades, neto	-	0.0%	364,358	53.0%	(364,358)	(100.0%)	-	-	364,358	-	-	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,587	0.2%	-	0.0%	1,587	100.0%	5,761	0.2%	-	0.0%	5,761	100.0%
Total de otros costos y gastos	92,623	13.9%	451,383	65.6%	(358,760)	(79.5%)	325,356	12.1%	717,456	27.1%	(392,100)	(54.7%)
Utilidad de operación	(157,441)	(23.6%)	(285,544)	(41.5%)	128,103	(44.9%)	80,820	3.0%	(59,578)	(2.3%)	140,398	(235.7%)
Gastos por intereses	91,700	13.8%	96,052	14.0%	(4,352)	(4.5%)	371,551	13.8%	381,758	14.4%	(10,207)	(2.7%)
Ingresos por intereses	(23,103)	(3.5%)	(38,100)	(5.5%)	14,997	(39.4%)	(113,639)	(4.2%)	(161,849)	(6.1%)	48,210	(29.8%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	1,980	0.3%	(10,220)	(1.5%)	12,200	(119.4%)	14,730	0.5%	(55,158)	(2.1%)	69,888	(126.7%)
Total de gastos financieros, neto	70,577	10.6%	47,732	6.9%	22,845	47.9%	272,642	10.2%	164,751	6.2%	107,891	65.5%
Pérdida antes de impuestos	(228,018)	(34.2%)	(333,276)	(48.5%)	105,258	(31.6%)	(191,822)	(7.1%)	(224,329)	(8.5%)	32,507	(14.5%)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	5,654	0.8%	(5,654)	(100.0%)	-	0.0%	5,654	0.2%	(5,654)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(228,018)	(34.2%)	(349,849)	(57.0%)	121,831	(34.8%)	(191,822)	(7.1%)	(261,170)	(10.9%)	69,348	(26.6%)
Participación No controladora	7,386	1.1%	(5,520)	(0.8%)	12,906	(233.8%)	45,341	1.7%	(32,776)	(1.2%)	78,117	(238.3%)
Participación Controladora	(235,404)	(35.3%)	(333,410)	(48.5%)	98,006	(29.4%)	(237,163)	(8.8%)	(197,207)	(7.5%)	(39,956)	20.3%
Partidas de resultado integral:												
Superávit por revaluación de propiedades	-	0.0%	967,070	140.6%	(967,070)	(100.0%)	-	0.0%	967,070	36.6%	(967,070)	(100.0%)
Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	(5,508)	(0.8%)	(1,498)	(0.2%)	(4,010)	267.7%	(5,564)	(0.2%)	(1,498)	(0.1%)	(4,066)	271.4%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,630	0.2%	15,914	2.3%	(14,284)	(89.8%)	(38,304)	(1.4%)	8,898	0.3%	(47,202)	N.A.
Utilidad integral	(231,896)	(34.8%)	642,556	93.4%	(874,452)	(136.1%)	(235,690)	(8.8%)	744,487	28.1%	(980,177)	(131.7%)
Participación no controladora de resultado integral	8,201	1.2%	274,303	39.9%	(266,102)	(97.0%)	26,189	1.0%	270,795	10.2%	(244,606)	(90.3%)
Participación controladora de resultado integral	(240,097)	(36.0%)	368,253	53.5%	(608,350)	(165.2%)	(261,879)	(9.8%)	473,692	17.9%	(735,571)	(155.3%)
FFO	73,378	11.0%	131,631	19.1%	(58,253)	(44.3%)	435,460	16.2%	465,991	17.6%	(30,531)	(6.6%)

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Miles de pesos

	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	Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos	Resultados acumulados	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)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	-	432	-	432
Recompra de CBFI´s por medio de la reserva para fondo de recompra	(66,192)	-	(159,390)	-	-	-	66,192	(159,390)	-	(159,390)
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	-	(12,580)	-	(12,580)
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
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 nuevos 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)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	5,761	-	-	-	-	-	5,761	-	5,761
Recompra de CBFI´s por medio de la reserva para fondo de recompra	(49,978)	-	(49,978)	-	-	-	49,978	(49,978)	-	(49,978)
Otros movimientos del patrimonio	-	-	(133)	-	-	-	-	(133)	-	(133)
Resultado integral	-	-	-	-	(19,152)	(5,564)	(237,163)	(261,879)	26,189	(235,690)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6,682,045	5,761	134,580	4,380,166	15,152	(7,062)	(3,739,805)	7,470,837	1,450,078	8,920,915

Estado de Flujos de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable DB/1616		
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados		
Por el periodo del 1 de Enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024		
	(Miles de pesos)	
	2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(191,822)	(255,516)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	387,606	353,974
Utilidad contable por bajas de activos	(68,011)	(876)
Deterioro de propiedades, neto	-	364,358
Estimación de deterioro de activos financieros	485	(1,114)
Amortización y cancelación 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 CBFÍ's	5,761	-
	406,101	626,472
Cientes y otras cuentas por cobrar	(3,341)	(25,778)
Inventarios	(8,757)	-
Partes relacionadas, neto	(6,523)	(589)
Pagos anticipados	3,271	7,730
Impuestos por recuperar	174,124	14,733
Proveedores y otras cuentas por pagar	32,607	17,850
Impuestos por pagar	3,432	7,914
Beneficios a empleados	(191,822)	(255,516)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	600,914	648,332
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(272,632)	(204,130)
Ingresos 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	40,000	(40,000)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	663	(84,382)
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 arrendamiento	(7,200)	(6,097)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(264,057)	(153,978)
Aportaciones de socios	853	1,031
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	(11,343)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(49,978)	(159,390)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(789,500)	(884,688)
Aumento (disminución) de efectivo del periodo	(187,923)	(320,738)
Efectivo al inicio del periodo	1,713,148	1,922,593
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(52,591)	111,293
Efectivo al final del periodo	1,472,634	1,713,148

Glosario

RevPar

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

NOI

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

FFO

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

AFFO

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

Hoteles de Servicio Limitado

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

Hoteles de Servicio Selecto

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

Hoteles de Servicio Completo

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

Hoteles de Estancia Prolongada

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