EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 24/07/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	FINN
RAZÓN SOCIAL	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable DB/1616 o Fibra Inn
TIPO DE VALOR	Certificados Bursátiles Fiduciarios
SERIE	13
N°. DE FIDEICOMISO	1616
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	Ciudad de México
ASUNTO	Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre 2026
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto

FIBRAINN®

REPORTE DE RESULTADOS

2T26

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
Sergio Martínez
ir@fibrainn.mx

ÍNDICE

Información Relevante del 2T26 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 9
Distribución a Tenedores 13
Fondo de recompra 15
Uso de la Reserva para Gastos de Capital 15
Análisis Balance General 16
Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2026 19
ASG 20
Cobertura de Analistas 21
Sobre la Empresa 22
Declaraciones sobre Eventos Futuros 22
Anexos 23
Portafolio de Hoteles al 2T26 23
Balance General 24
Estado de Resultados IFRS 25
Estado de Resultados NOI 26
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes 27
Estado de Flujos de Efectivo 28
Glosario 29

Monterrey, México, 24 de julio de 2026 – Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, en su 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 Segundo Trimestre terminado el 30 de junio de 2026 (2T26). 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 2T26:

- Fibra Inn es **propietaria de 31 hoteles con 5,431 cuartos**.
- Los principales indicadores hoteleros del trimestre fueron: la **Ocupación** fue de 58.7%, comparada con 60.9% en el 2T25, la **Tarifa** fue Ps. 2,099.2, 6.4% por encima del 2T25, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,231.4, 2.5% por encima del 2T25.
- Los **Ingresos Totales** aumentaron 1.3% comparado con el 2T25, para alcanzar Ps. 706.5 millones.
- El **NOI**[1] fue Ps. 221.1 millones, 1.1% más que en el 2T25; el **margen** se mantuvo en 31.3% similar al 2T25.
- El **EBITDA Ajustado**[2] registró Ps. 183.4 millones, 0.2% menos que en el 2T25, con un **margen** de 26.0%, comparado con 26.4% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**[3] fue Ps. 104.0 millones, 22.7% menor al 2T25, con un **margen** de 14.7%, 4.6 puntos porcentuales por debajo del 2T25.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 65.3 millones, lo que representa Ps. 0.0900 por CBFI, entre 725,309,783 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (94.0% del total), y 4.7% para los financiamientos denominados en dólares (6.0% del total).

[1] NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta de habitaciones y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorario, incentivo, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
[2] El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los CapEx de mantenimiento extraordinario que ya fueron afectados a resultados.
[3] FFO 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)***	***2T26***		***2T25***		***Var***
Ingresos por Hospedaje	620.9	87.9%	615.0	88.2%	1.0%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	66.7	9.4%	64.2	9.2%	3.8%
Otros ingresos hoteleros	16.3	2.3%	15.1	2.2%	7.9%
Ingresos por Arrendamiento	2.7	0.4%	3.1	0.4%	(13.7%)
Total de Ingresos	**706.5**	**100.0%**	**697.4**	**100.0%**	**1.3%**
NOI	221.1	31.3%	218.6	31.3%	1.1%
EBITDA Ajustado	183.4	26.0%	183.8	26.4%	(0.2%)
FFO	104.0	14.7%	134.5	19.3%	(22.7%)
AFFO	68.8	9.7%	99.6	14.3%	(31.1%)
Capital y Distibución	***2T26***		***2T25***		***Var***
Distribución por CBFI	0.0900		0.0900		0.0%
Distribución por CBFI (U12m)	0.3600		0.3450		4.3%
Distribución Total	65.3		65.9		(1.0%)
Precio por CBFI (Junio 30, 2026)	4.4		4.8		(8.3%)
CBFIs Fondo de Recompra	10.5		3.2		226.6%
CBFIs con derecho a distribución	725.3		732.6		(1.0%)
Float	98.6%		99.6%		(1.0%)
Valor de mercado (Ps.millones)	3,263.9		3,516.5		(7.2%)
Activos totales	13,266.8		13,800.1		(3.9%)
Deuda	***2T26***		***2T25***		***Var***
BMV: FINN 18	Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		
Costo Neto Deuda Prom Ponderado	9.5%		9.2%		0.3 pp
LTV	28.2%		27.6%		0.6 pp
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
Resultados Operativos	***2T26***		***2T25***		***Var***
Hoteles en operación	31		32		(1)
Número de Habitaciones	5,431		5,546		(115)
Hoteles Cerrados	1		2		(1)
Ocupación (VT)	58.7%		60.9%		(2.2 pp)
Tarifa (VT) Ps.	2,099.2		1,972.1		6.5%
RevPAR (VT) Ps.	1,231.4		1,201.5		2.5%
Terrenos	2		2		-
Propiedades al cierre del Periodo	34		36		(2)
Presencia en estados	13		13		-

Mensaje del CEO

"Durante el segundo trimestre de 2026 continuamos consolidando los beneficios del modelo que hemos priorizado a lo largo del año, avanzando en la disciplina operativa y financiera. En este periodo, el desempeño del portafolio reflejó una gestión sólida: a pesar de una ligera disminución en la ocupación, la mejora en la tarifa promedio nos permitió alcanzar un incremento de 2.5% en RevPAR, impulsando el crecimiento de los ingresos de la Fibra. Los ingresos por hospedaje crecieron, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas y los otros ingresos también mostraron avances, reflejo de la fortaleza de nuestra operación integrada.

Adicionalmente, el mes de junio se vio favorecido por la celebración del Mundial, cuyo impacto positivo en las plazas de Monterrey y Guadalajara contribuyó a fortalecer los resultados del trimestre.

La operación totalmente internalizada de nuestros hoteles continúa consolidándose como la transformación más relevante en la historia reciente de Fibra Inn. Este modelo nos ha permitido profundizar en la identificación y captura de eficiencias en costos, procesos y desempeño operativo por propiedad, fortaleciendo una estructura cada vez más eficiente y con mayor capacidad de respuesta ante las condiciones del mercado y un mayor apalancamiento operativo. Continuamos con nuestra estrategia de reciclaje de activos, habiendo formalizado durante el periodo la venta de un activo en Chihuahua, en línea con nuestro objetivo de optimizar el portafolio y redirigir capital hacia inversiones de mayor rentabilidad. Asimismo, seguimos avanzando en el fortalecimiento de nuestra estructura de capital.

Estamos convencidos de que la combinación de una operación totalmente internalizada, una disciplina financiera consistente y una gestión activa de nuestro portafolio nos permitirá seguir fortaleciendo gradualmente nuestros indicadores operativos y financieros, generando valor sostenible y de largo plazo para nuestros inversionistas."

Jaime Cohen Bistre

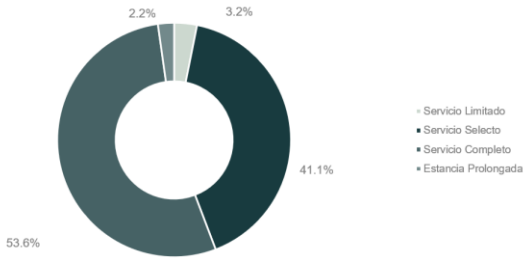
Director General

Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	2T26		*2T25*	
	Ingresos	*% ingresos*	*Ingresos*	*% ingresos*
Servicio Limitado	22.3	3.2%	23.7	3.4%
Servicio Selecto	290.0	41.1%	295.9	42.5%
Servicio Completo	378.5	53.6%	363.5	52.2%
Estancia Prolongada	15.7	2.2%	14.3	1.9%
Total	**706.5**	**100.0%**	**697.4**	**100.0%**

El **portafolio de hoteles** al cierre del 2T26 se compone de 31 propiedades en operación: 3 de servicio limitado, 15 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	2T26	*2T25*	*%*
Número de Hoteles	31.0	33.0	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	620.9	615.0	1.0%
Ocupación	58.7%	60.9%	(2.2 pp)
Tarifa (Ps.)	2,099.2	1,972.1	6.4%
RevPAR (Ps.)	1,231.4	1,201.5	2.5%

En comparación con el 2T25, al cierre del 2T26 los hoteles Microtel Chihuahua y Casa Grande Chihuahua dejaron de formar parte de la operación del portafolio

Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Ventas Mismas Tiendas Trimestral			
	2T26	*2T25*	*%*
Número de Hoteles	31.0	32.0	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	620.9	611.1	1.6%
Ocupación	58.7%	61.1%	(2.5 pp)
Tarifa (Ps.)	2,099.2	1,982.9	5.9%
RevPAR (Ps.)	1,231.4	1,212.4	1.6%

Al 30 de junio de 2026, Fibra Inn tenía un **portafolio total** de 32 propiedades; de los cuales 31 están en operación con 5,431 cuartos.

Operación Hotelera

Operación Hotelera				
	Hoteles	*Cuartos*	*% Total de Cuartos*	*% Total de NOI*
Por Segmento				
Servicio Limitado	2	242	4.4%	3.4%
Servicio Selecto	16	2,862	51.6%	41.7%
Servicio Completo	12	2,210	41.9%	52.8%
Estancia Prolongada	1	117	2.1%	2.0%
Total	**31**	**5,431**	**100.0%**	**100.0%**
Por Región				
Norte	7	1,072	21.4%	24.5%
Noreste	13	2,377	42.9%	62.8%
Centro y Sur	8	1,499	27.0%	4.4%
Oeste	3	483	8.7%	8.2%
Total	**31**	**5,431**	**100.0%**	**100.0%**
Por Operador				
Fibra Inn	29	5,007	92.4%	69.3%
Aimbridge Latam	2	424	7.6%	30.7%
Total	**31**	**5,431**	**100.0%**	**100.0%**

Durante el 2T26, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 51.6% del total de cuartos y representa el 41.7% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 42.9% de los cuartos y el 62.8% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Mismas Tiendas Trimestral						
	2T26			*2T25*			
	Ocupación	*Tarifa (Ps.)*	*RevPAR (Ps.)*	*Ocupación*	*Tarifa (Ps.)*	*RevPAR (Ps.)*	*%RevPAR*
Por Segmento							
Servicio Limitado	69.6%	1,414.2	984.5	66.5%	1,457.8	969.2	1.6%
Servicio Selecto	59.0%	1,799.3	1,061.9	62.9%	1,717.9	1,080.1	(1.7%)
Servicio Completo	55.9%	2,602.7	1,454.8	56.8%	2,530.5	1,437.2	1.2%
Estancia Prolongada	82.1%	1,775.7	1,457.4	78.5%	1,579.7	1,240.7	17.5%
Total	**58.7%**	**2,099.2**	**1,231.4**	**61.1%**	**1,982.9**	**1,212.4**	**1.6%**
Por Región							
Norte[1]	72.4%	1,830.3	1,325.8	70.2%	1,697.1	1,191.1	11.3%
Noreste[2]	58.3%	2,658.8	1,550.2	61.5%	2,578.9	1,586.2	(2.3%)
Centro y Sur[3]	48.6%	1,361.6	661.7	54.7%	1,324.9	724.4	(8.7%)
Oeste[4]	57.9%	2,070.1	1,199.3	57.2%	1,651.9	945.0	26.9%
Total	**58.7%**	**2,099.2**	**1,231.4**	**61.1%**	**1,982.9**	**1,212.4**	**1.6%**
Por Cadena Hotelera							
IHG[5]	68.2%	1,934.0	1,457.4	69.1%	1,814.2	1,253.8	16.2%
Wyndham Hotel Group	59.1%	1,343.6	984.5	65.1%	1,366.7	890.1	10.6%
Hilton Worldwide	51.4%	1,603.6	2,889.1	55.6%	1,581.0	878.9	228.7%
Marriot International	53.5%	3,267.9	1,310.0	54.8%	3,307.9	1,813.3	(27.8%)
Local Brands	44.0%	1,269.8	558.2	45.0%	1,277.2	574.3	(2.8%)
Total	**58.7%**	**2,099.2**	**1,231.4**	**61.1%**	**1,982.9**	**1,212.4**	**1.6%**

[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 2T26, la **ocupación** fue de 58.7%, una reducción de 2.7 puntos porcentuales comparado con el 2T25. Derivado de una debilidad de la demanda en algunos destinos, principalmente en las zonas Centro, Sur y Noreste, lo que afectó particularmente los segmentos de servicio selecto y completo.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 2,099.2, un incremento del 5.9% comparado con el mismo periodo del año anterior, derivado de una mezcla favorable de la cartera de clientes, con una mayor demanda en estancias con mejor rentabilidad.

El **RevPAR** alcanzó Ps. 1,231.4, un incremento de 1.6% en comparación del 2T25. Esto, como resultado del incremento en tarifa, que compensó la menor ocupación del trimestre.

Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Estado de Resultados						
	2T			6M		
	2026	2025	Var%	2026	2025	Var%
Ingresos Totales	706.5	697.4	1.3%	1,314.0	1,363.0	(3.6%)
Gastos de Operación	485.4	478.8	1.4%	929.1	937.2	(0.9%)
NOI	221.1	218.6	1.1%	384.8	425.9	(9.6%)
margen NOI	*31.3%*	*31.3%*	(0.0 pp)	*29.3%*	*31.2%*	(1.9 pp)
Gastos no Operativos	(23.5)	44.5	N.A.	47.6	90.7	(47.5%)
EBITDA	244.6	174.1	40.4%	337.1	335.1	0.6%
margen EBITDA	*34.6%*	*25.0%*	9.6 pp	*25.7%*	*24.6%*	1.1 pp
EBITDA Ajustado	183.4	183.8	(0.2%)	316.0	360.3	(12.3%)
margen EBITDA Ajustado	*26.0%*	*26.4%*	(0.4 pp)	*24.1%*	*26.4%*	(2.3 pp)
Otros Costos y Gastos	60.4	20.6	N.A.	160.4	132.0	21.5%
Utilidad de Operación	184.2	153.6	19.9%	176.8	203.1	(13.0%)
margen EBIT	*26.1%*	*22.0%*	4.1 pp	*13.5%*	*14.9%*	(1.4 pp)
Resultado Financiero Neto	87.6	68.4	28.0%	151.0	129.4	16.6%
Utilidad Neta Consolidada	96.6	85.1	13.5%	25.8	73.6	(65.0%)
margen neto	*13.7%*	*12.2%*	1.5 pp	*2.0%*	*5.4%*	(3.4 pp)
FFO	104.0	134.5	(22.7%)	174.0	266.4	(34.7%)
margen FFO	*14.7%*	*19.3%*	(4.6 pp)	*13.2%*	*19.5%*	(6.3 pp)
Participación No Controladora	10.7	13.1	(18.5%)	14.1	8.3	69.3%
Utilidad Integral	91.3	75.1	21.5%	23.3	41.5	(43.9%)

Los **ingresos totales** en el 2T26 fueron de Ps. 706.5 millones, mostrando un incremento de 1.3%, o Ps. 9.1 millones comparado con el 2T25, impulsado principalmente por el crecimiento en ingresos de hospedaje, alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, contrarrestando la disminución en ingresos por arrendamiento de inmuebles.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 620.9 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 1.0% comparado con el 2T25 y representan el 87.9% de los ingresos totales.
- Ps. 66.7 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, con un incremento de 3.8% respecto al 2T25 y representan 9.4% de los ingresos totales.

- Ps. 16.3 millones provienen de otros **ingresos** con un incremento de 7.9% respecto al 2T25 y representando 2.3% de los ingresos totales.
- Ps. 2.7 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, reflejando una disminución del 13.7% respecto al 2T25 y representan el 0.4% de los ingresos totales.

Durante el 2T26, el **total de gastos de operación** fue de Ps. 485.4 millones, equivalentes al 68.7% de los ingresos, frente al 68.7% del 2T25.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 2T26 fue de Ps. 221.1 millones, 1.1% por arriba del 2T25. El **margen NOI** fue de 31.3% similar al 2T25.

Los **gastos no operativos** representaron un ingreso neto de Ps. 23.5 millones en el 2T26, en comparación con un gasto de Ps. 44.5 millones del 2T25, equivalente al (3.3%) de los ingresos totales frente al 6.4% del 2T25, derivado principalmente por el pago recibido del seguro en una de las propiedades por Ps. 78.4 millones y el gasto no recurrente por mejoras e implementaciones en sistemas por Ps 11 millones que generara eficiencias en el futuro.

El **EBITDA** cerró en Ps. 244.6 millones en el 2T26, un incremento de Ps. 70.4 millones comparado con el 2T25. El **margen de EBITDA** fue de 34.6%, comparado con el 25.0% en el 2T25.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 183.4 millones, con una disminución del 0.2% frente al 2T25. **El margen EBITDA Ajustado** fue de 26.0%, 0.4 puntos porcentuales menor que el 26.4% del 2T25.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 60.4 millones, respecto a los Ps. 20.6 en el 2T25.

La **Utilidad de Operación (EBIT)** fue de Ps. 184.2 millones, respecto a los Ps. 153.6 millones en el 2T25. El **margen EBIT** fue de 26.1% en el 2T26, comparado con 22.0% del 2T25.

El **resultado financiero neto** fue de Ps. 87.6 millones, un incremento de 28.0% respecto a los Ps. 68.4 millones del 2T25.

La **Utilidad Neta Consolidada en** el 2T26 fue de Ps. 96.6 millones, un incremento de Ps. 11.5 millones respecto a la utilidad neta de Ps. 85.1 millones registrados en el 2T25. El margen neto del 2T26 fue de 13.7%, comparado con el 12.2% del 2T25.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 10.7 millones, una disminución del 18.5% en comparación con Ps. 13.1 millones del 2T25

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presenta un cargo de Ps. 5.3 millones al cierre del 2T26, comparado con un cargo de Ps. 10.0 millones en el 2T25.

La **Utilidad Integral** fue de Ps. 91.3 millones, comparado con la utilidad integral en el 2T25 de Ps. 75.1 millones.

Conciliación del FFO			
	2T26	*2T25*	*Var*
FFO	104.0	134.5	(22.7%)
(-) CapEx de mantenimiento	35.2	34.9	0.8%
FFO Ajustado	68.8	99.6	(30.9%)
(-) Participación Minoritaria	17.8	17.7	0.5%
Distribución	65.3	65.9	(1.0%)
FFO por CBFI[1]	0.1433	0.1835	(22.7%)
FFO Ajustado por CBFI	0.0948	0.1359	(30.9%)

*Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBFI.
[1] Cálculos por CBFI en base a 725,309,783 CBFIs en el 2T26 y 732,553,117 CBFIs en el 2T25 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 104.0 millones el 2T26, una disminución de 22.7% comparado con el 2T25. El **margen de FFO** fue de 14.7%, comparado con 19.3% en el 2T25, que responde principalmente a menores ingresos financieros, debido a una menor posición de caja promedio y a un entorno de tasas de interés inferiores al registrado el año anterior.

El **FFO Ajustado** del 2T26 es de Ps. 68.8 millones con un **margen** de 9.7% comparado con Ps. 99.6 millones del 2T25 cuando representó 14.3%.

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 2T26 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 3.8 millones.

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	2T26		*2T25*	
	por CBFI	*Total*	*por CBFI*	*Total*
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0900	65.3	0.0900	65.9
Distribución en efectivo	0.0900	65.3	0.0900	65.9

*Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBFI.
*Cálculos por CBFI en base a 725,309,783 CBFIs en el 2T26 y 732,553,117 CBFIs en el 2T25 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El 21 de julio 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 725,309,783 CBFIs con derecho a distribución al cierre del 2T26, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2026. Como resultado de la generación positiva de flujo del trimestre, por Ps. 103 millones, se mantiene la distribución a los tenedores de CBFIs

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 31 de agosto de 2026. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Recompra y Cancelación CBFIs						
	Fondo de Recompra	***CBFIs en circulación***	***CBFIs con Derecho***	***Precio CBFIs al cierre del trimestre***	***Market Cap***	***Revaluación de FINN vs. año anterior***
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%
Recompra Ene-Mar 2026	20,000					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 1T26	10,332,852	735,760,773	725,407,921	5.15	3,789,167,981	-9.6%
Recompra Abr-Jun 2026	98,138					
CBFIs Cancelados						
Al Cierre 2T2026	10,450,990	735,760,773	725,309,783	4.41	3,244,705,009	-14.4%

Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2026, la Compañía tiene saldo de 10,450,990 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				
	Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2026	***%***	***Emitidos y No Suscritos***	***Total CBFIs***
Fondo de Recompra	10,450,990	1.42%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.00%		
Público Inversionista	725,309,778	98.58%		
Total en Circulación	735,760,773	100.00%		
Total con Derecho a Distribución	725,309,783			
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			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 30 de junio de 2026 dicha reserva sumaba Ps. 29.09 millones contra Ps. 43.94 millones al 31 de marzo de 2026. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 49.37 millones durante el 2T26 de los cuales Ps. 6.23 millones se reportan en el estado de resultados.

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Junio 2026	***Diciembre 2025***	***Var %***
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,158.1	1,472.6	(21.4%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	141.2	79.7	77.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	151.1	120.6	25.3%
Pasivos			
Proveedores	219.4	339.8	(35.4%)
Cuentas por pagar	48.9	45.5	7.6%
Intereses por pagar	131.0	134.2	(2.4%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,156.9	3,154.7	0.1%
Deuda Bancaria LP	524.8	562.6	(6.7%)

Al 30 de junio de 2026 se tenían Ps. 1,158.1 millones de **efectivo**; una disminución de 21.4% en comparación con diciembre de 2025. Esta variación refleja el pago de intereses del Bono FINN 18 en febrero, 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. 141.2 millones, mostrando un incremento de 77.2% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2025.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 151.1 millones al cierre de 2T26, comparado con los Ps. 120.6 millones al cierre de diciembre 2025. Se continúa con los trámites de devolución 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. 219.4 millones, con un decremento de 35.4% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2025; la disminución se explica principalmente por los costos asociados al proceso de internalización, incluyendo los pagos de terminación de contratos correspondientes.

Se contabilizan Ps. 48.9 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron un aumento del 7.6% vs diciembre de 2025.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 131.0 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. Esto representa una disminución del 2.4% vs diciembre de 2025.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,156.9 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de **deuda bancaria total** (corto y largo plazo) concluye el 2T26 con un saldo de Ps. 587.2 millones, mostrando una disminución de Ps. 33.4 millones o (5.4%) comparada con diciembre de 2025.

Al 30 de junio de 2026 la composición y costo de la deuda fue:

(i) 84.2% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de enero 2019).
(ii) 5.6% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.19%.
(iii) 54.9% (BBVA) USD a tasa fija de 4.46%.
(iv) 2.6% (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) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.26%.

Por tanto, **el costo ponderado de la deuda** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (94% del total), y 4.7% para los financiamientos denominados en dólares USCY (6% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 8.49%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% 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. Y a partir de abril se aplicó una reducción de 25 puntos base en el margen de pesos y 50 puntos base en el margen de dólares del crédito del hotel Westin Monterrey.

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

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	***Al 30 de junio de 2026***
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.7
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	328%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.6%

Fibra Inn presenta 28.2% de **endeudamiento** al 30 de junio de 2026. 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 30 de junio de 2026 fue de 2.5 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	13,266.8
Capital o Patrimonio Total	8,883.3
Apalancamiento	**1.5**

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 2T26.

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 30 de junio de 2026***
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	587.2
Deuda Bursátil	3,156.9
Activos Totales	13,266.7
índice de Endeudamiento	**28.2%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	***Al 30 de junio de 2026***
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	1,158.1
IVA por Recuperar	151.1
Utilidad Operativa	771.0
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	**2,080.2**
Amortización de Intereses	354.5
Amortizaciones de Principal	62.4
Gastos de Capital	150.0
Gastos de Desarrollo	254.0
Sub-Total Denominador	**820.9**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	**2.5 veces**

Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2026

- **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.
- **17 de abril de 2026** – Fibra Inn anuncia la terminación del contrato de formador de mercado.
- **24 de abril de 2026** – Fibra Inn Anuncia las Resoluciones de su Asamblea Ordinaria de Tenedores Anual.
- **24 de abril de 2026** – Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre 2026.
- **27 de abril de 2026** – Fibra Inn Publica su Informe de Sustentabilidad de 2025.
- **5 de mayo de 2026** – Fibra Inn anuncia el nombramiento del nuevo Director de Administración y Finanzas.
- **30 de junio de 2026** – Fibra Inn informa sobre desinversión de activo en Chihuahua.

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

ASG

Durante el segundo trimestre de 2026, Fibra Inn continuó fortaleciendo 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 este compromiso, la Compañía publicó su Informe Anual ASG en abril, en el que se detallan los principales avances, iniciativas y métricas en materia de sostenibilidad. 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

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 http://www.fibrainn.mx/

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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

Anexos

Portafolio de Hoteles al 2T26

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	Juárez	Operando	182
Courtyard by Marriott	Satillo	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 Marriot	Guadalajara	Operando	180
			3,048
	Hoteles de Servicio Completo		
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn	Puebla	Operando	150
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
Marriot	Puebla	Operando	296
Holiday Inn	México	Cerrado	214
Holiday Inn	Altamira	Operando	203
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 Marriot	Monterrey	Operando	250
			2,238
	Hoteles de Servicio Estancia Prolongada		
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio Total al 30 de junio de 2025			**5,645**

Balance General

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
Al 30 de Junio de 2026 y 31 de Diciembre 2025
Miles de pesos

	Al 30 de Junio de 2026	*%*	*Al 31 de Diciembre de 2025*	*%*
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,158,139	8.7%	1,472,634	10.9%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	141,203	1.1%	79,693	0.6%
Inventario	6,896	0.1%	8,757	0.1%
Pagos anticipados	40,498	0.3%	24,982	0.2%
Impuestos por recuperar y otros	34,658	0.3%	27,622	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	151,105	1.1%	120,567	0.9%
Total del activo circulante	1,532,499	11.6%	1,734,255	12.9%
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,535,778	87.0%	11,578,849	85.9%
Activo por derecho de uso, neto	43,232	0.3%	7,562	0.1%
Otras cuentas por cobrar	9,210	0.1%	9,210	0.1%
Instrumentos financieros derivados - activo	29,123	0.2%	32,398	0.2%
Efectivo restringido	89,435	0.7%	93,438	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	27,512	0.2%	28,897	0.2%
Total del activo no circulante	11,734,290	88.4%	11,750,354	87.1%
Total del activo	**13,266,789**	**100%**	**13,484,609**	**100%**
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	219,383	5.0%	339,787	7.8%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	48,949	1.1%	45,509	1.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	62,413	1.4%	57,972	1.3%
Acreedores diversos	72,944	1.7%	35,889	0.8%
Impuestos por pagar	68,207	1.6%	92,686	2.1%
Intereses por pagar	131,024	3.0%	134,202	3.1%
Pasivo por arrendamiento CP	10,871	0.2%	4,705	0.1%
Compensación a ejecutivos	7,626	0.2%	20,163	0.5%
Anticipos de clientes	15,111	0.3%	7,775	0.2%
Total del pasivo circulante	636,528	14.5%	738,688	16.4%
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,156,937	72.0%	3,154,709	70.2%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	8,721	0.2%	13,082	0.3%
Deuda Bancaria	524,769	12.0%	562,626	12.5%
Pasivo por arrendamiento	34,425	0.8%	3,395	0.1%
Beneficios a los empleados	18,823	0.4%	19,202	0.4%
Impuesto a la utilidad diferido	3,304	0.1%	3,304	0.1%
Total del pasivo no circulante	3,746,979	85.5%	3,756,318	83.6%
Total del pasivo	**4,383,507**	**100%**	**4,495,006**	**100%**
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,550,877	73.7%	6,682,045	74.3%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	7,333	0.1%	5,761	0.1%
Reserva para recompra de CBFIs	134,016	1.5%	134,580	1.5%
Superávit por revaluación de propiedades	4,432,832	49.9%	4,432,832	49.3%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	13,890	0.2%	15,152	0.2%
Pérdida actuarial por remedición de plan de beneficios definidos	(7,062)	(0.1%)	(7,062)	(0.1%)
Resultados acumulados	(3,785,028)	(42.6%)	(3,796,064)	(42.2%)
Total del patrimonio participación controladora	7,346,858	82.7%	7,467,244	83.1%
Participación no controladora	1,536,424	17.3%	1,522,359	16.9%
Total Patrimonio	**8,883,282**	**100%**	**8,989,603**	**100%**
Total del pasivo + patrimonio	**13,266,789**	**100%**	**13,484,609**	**100%**

Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
Por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2026 y 2025 y el acumulado al 30 de junio de 2026 y 2025
Miles de pesos

	2T26	%	2T25	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2026	%	Acumulado 2025	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	620,894	87.9%	614,955	88.2%	5,939	1.0%	1,148,067	87.4%	1,204,557	88.4%	(56,490)	(4.7%)
Alimentos y bebidas	66,651	9.4%	64,209	9.2%	2,442	3.8%	127,169	9.7%	123,707	9.1%	3,462	2.8%
Otros ingresos hoteleros	16,281	2.3%	15,091	2.2%	1,190	7.9%	33,618	2.6%	28,578	2.1%	5,040	17.6%
Arrendamiento de inmuebles	2,681	0.4%	3,107	0.4%	(426)	(13.7%)	5,125	0.4%	6,193	0.5%	(1,068)	(17.2%)
Total de ingresos	**706,507**	**100.0%**	**697,362**	**100.0%**	**9,145**	**1.3%**	**1,313,979**	**100.0%**	**1,363,035**	**100.0%**	**(49,056)**	**(3.6%)**
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	165,053	23.4%	165,010	23.7%	43	0.0%	320,144	24.4%	324,088	23.8%	(3,944)	(1.2%)
Alimentos y bebidas	49,749	7.0%	44,474	6.4%	5,275	11.9%	95,240	7.2%	89,746	6.6%	5,494	6.1%
Otros costos operativos	9,372	1.3%	7,282	1.0%	2,090	28.7%	18,270	1.4%	13,451	1.0%	4,819	35.8%
Administración	113,200	16.0%	116,811	16.8%	(3,611)	(3.1%)	214,330	16.3%	231,902	17.0%	(17,572)	(7.6%)
Publicidad y promoción	28,471	4.0%	22,208	3.2%	6,263	28.2%	54,129	4.1%	43,896	3.2%	10,233	23.3%
Energéticos	36,543	5.2%	37,619	5.4%	(1,076)	(2.9%)	69,563	5.3%	70,921	5.2%	(1,358)	(1.9%)
Mantenimiento preventivo	26,685	3.8%	29,599	4.2%	(2,914)	(9.8%)	55,762	4.2%	56,903	4.2%	(1,141)	(2.0%)
Deterioro de activos financieros	1,172	0.2%	73	0.0%	1,099	N.A.	(792)	(0.1%)	(1,767)	(0.1%)	975	(55.2%)
Regalías	46,763	6.6%	46,801	6.7%	(38)	(0.1%)	86,031	6.5%	90,911	6.7%	(4,880)	(5.4%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	477,008	67.5%	469,877	67.4%	7,131	1.5%	912,677	69.5%	920,051	67.5%	(7,374)	(0.8%)
Utilidad bruta	**229,499**	**32.5%**	**227,485**	**32.6%**	**2,014**	**0.9%**	**401,302**	**30.5%**	**442,984**	**32.5%**	**(41,682)**	**(9.4%)**
Otros costos y gastos:												
Prediales	5,613	0.8%	5,674	0.8%	(61)	(1.1%)	10,825	0.8%	10,692	0.8%	133	1.2%
Seguros	2,817	0.4%	3,214	0.5%	(397)	(12.4%)	5,648	0.4%	6,419	0.5%	(771)	(12.0%)
Gastos corporativos de administración	37,457	5.3%	36,716	5.3%	741	2.0%	96,690	7.4%	66,327	4.9%	30,363	45.8%
Gastos corporativos de administración *Joint Venture*	1,614	0.2%	1,451	0.2%	163	11.2%	3,439	0.3%	3,465	0.3%	(26)	(0.8%))
Depreciación y amortización	106,287	15.0%	94,087	13.5%	12,200	13.0%	201,408	15.3%	203,730	14.9%	(2,322)	(1.1%)
Utilidad contable por bajas de activos	(46,687)	(6.6%)	(75,240)	(10.8%)	28,553	(37.9%)	(42,580)	(3.2%)	(73,414)	(5.4%)	30,834	(42.0%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	6,233	0.9%	1,017	0.1%	5,216	N.A.	10,162	0.8%	1,967	0.1%	8,195	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	791	0.1%	1,725	0.2%	(934)	(54.1%)	1,572	0.1%	1,725	0.1%	(153)	(8.9%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	11,083	1.6%	8,613	1.2%	2,470	28.7%	17,651	1.3%	23,180	1.7%	(5,529)	(23.9%)
Otros ingresos, neto	(79,871)	(11.3%)	(3,326)	(0.5%)	(76,545)	N.A.	(80,296)	(6.1%)	(4,192)	(0.3%)	(76,104)	N.A.
Total de otros costos y gastos	45,337	6.4%	73,931	10.6%	(28,594)	(38.7%)	224,519	17.1%	239,899	17.6%	(15,380)	(6.4%)
Utilidad de operación	**184,162**	**26.1%**	**153,554**	**22.0%**	**30,608**	**19.9%**	**176,783**	**13.5%**	**203,085**	**14.9%**	**(26,302)**	**(13.0%)**
Gastos por intereses	87,494	12.4%	91,214	13.1%	(3,720)	(4.1%)	179,093	13.6%	184,580	13.5%	(5,487)	(3.0%)
Intereses ganados	(11,865)	(1.7%)	(30,977)	(4.4%)	19,112	(61.7%)	(30,457)	(2.3%)	(63,947)	(4.7%)	33,490	(52.4%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	11,937	1.7%	8,184	1.2%	3,753	45.9%	2,348	0.2%	8,806	0.6%	(6,458)	(73.3%)
Total de gastos financieros, neto	87,566	12.4%	68,421	9.8%	19,145	28.0%	150,984	11.5%	129,439	9.5%	21,545	16.6%
Utilidad neta consolidada	**96,596**	**13.7%**	**85,133**	**12.2%**	**11,463**	**13.5%**	**25,799**	**2.0%**	**73,646**	**5.4%**	**(47,847)**	**(65.0%)**
Participación no controladora	13,329	1.9%	18,104	2.6%	(4,775)	(26.4%)	15,327	1.2%	24,345	1.8%	(9,018)	(37.0%)
Participación controladora	**83,267**	**11.8%**	**67,029**	**9.6%**	**16,238**	**24.2%**	**10,472**	**0.8%**	**49,301**	**3.6%**	**(38,829)**	**(78.8%)**
Partidas de resultado integral:												
Pérdida actuarial por remedición del plan de beneficios definidos	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	(56)	(0.0%)	56	100.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(5,290)	(0.7%)	(10,002)	(1.4%)	4,712	(47.1%)	(2,524)	(0.2%)	(32,070)	(2.4%)	29,546	(92.1%)
Utilidad (pérdida) integral	**91,306**	**12.9%**	**75,131**	**10.8%**	**16,175**	**21.5%**	**23,275**	**1.8%**	**41,520**	**3.0%**	**(18,245)**	**(43.9%)**
Participación no controladora de resultado integral	10,684	1.5%	13,103	1.9%	(2,419)	(18.5%)	14,065	1.1%	8,310	0.6%	5,755	69.3%
Participación controladora de resultado integral	**80,622**	**11.4%**	**62,028**	**8.9%**	**18,594**	**30.0%**	**9,210**	**0.7%**	**33,210**	**2.4%**	**(24,000)**	**(72.3%)**

Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de abril al 30 de Junio de 2026 y 2025 y el acumulado al 30 de junio de 2026 y 2025

Miles de pesos

	2T26	%	2T25	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2026	%	Acumulado 2025	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	620,894	87.9%	614,955	88.2%	5,939	1.0%	1,148,067	87.4%	1,204,557	88.4%	(56,490)	(4.7%)
Alimentos y bebidas	66,651	9.4%	64,209	9.2%	2,442	3.8%	127,169	9.7%	123,707	9.1%	3,462	2.8%
Otros ingresos hoteleros	16,281	2.3%	15,091	2.2%	1,190	7.9%	33,618	2.6%	28,578	2.1%	5,040	17.6%
Arrendamiento de inmuebles	2,681	0.4%	3,107	0.4%	(426)	(13.7%)	5,125	0.4%	6,193	0.5%	(1,068)	(17.2%)
Total de ingresos	**706,507**	**100.0%**	**697,362**	**100.0%**	**9,145**	**1.3%**	**1,313,979**	**100.0%**	**1,363,035**	**100.0%**	**(49,056)**	**(3.6%)**
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	165,053	23.4%	165,010	23.7%	43	0.0%	320,144	24.4%	324,088	23.8%	(3,944)	(1.2%)
Alimentos y bebidas	49,749	7.0%	44,474	6.4%	5,275	11.9%	95,240	7.2%	89,746	6.6%	5,494	6.1%
Otros costos operativos	9,372	1.3%	7,282	1.0%	2,090	28.7%	18,270	1.4%	13,451	1.0%	4,819	35.8%
Administración	114,372	16.2%	116,884	16.8%	(2,512)	(2.1%)	213,538	16.3%	230,135	16.9%	(16,597)	(7.2%)
Publicidad y promoción	28,471	4.0%	22,208	3.2%	6,263	28.2%	54,129	4.1%	43,896	3.2%	10,233	23.3%
Energéticos	36,543	5.2%	37,619	5.4%	(1,076)	(2.9%)	69,563	5.3%	70,921	5.2%	(1,358)	(1.9%)
Mantenimiento preventivo	26,685	3.8%	29,599	4.2%	(2,914)	(9.8%)	55,762	4.2%	56,903	4.2%	(1,141)	(2.0%)
Regalías	46,763	6.6%	46,801	6.7%	(38)	(0.1%)	86,031	6.5%	90,911	6.7%	(4,880)	(5.4%)
Prediales	5,613	0.8%	5,674	0.8%	(61)	(1.1%)	10,825	0.8%	10,692	0.8%	133	1.2%
Seguros	2,817	0.4%	3,214	0.5%	(397)	(12.4%)	5,648	0.4%	6,419	0.5%	(771)	(12.0%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	485,438	68.7%	478,765	68.7%	6,673	1.4%	929,150	70.7%	937,162	68.8%	(8,012)	(0.9%)
NOI	**221,069**	**31.3%**	**218,597**	**31.3%**	**2,472**	**1.1%**	**384,829**	**29.3%**	**425,873**	**31.2%**	**(41,044)**	**(9.6%)**
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	37,457	5.3%	36,716	5.3%	741	2.0%	96,690	7.4%	66,327	4.9%	30,363	45.8%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,614	0.2%	1,451	0.2%	163	11.2%	3,439	0.3%	3,465	0.3%	(26)	(0.8%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	11,083	1.6%	8,613	1.2%	2,470	28.7%	17,651	1.3%	23,180	1.7%	(5,529)	(23.9%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	6,233	0.9%	1,017	0.1%	5,216	N.A.	10,162	0.8%	1,967	0.1%	8,195	N.A.
Otros Ingresos, neto	(79,871)	(11.3%)	(3,326)	(0.5%)	(76,545)	N.A.	(80,296)	(6.1%)	(4,192)	(0.3%)	(76,104)	N.A.
	(23,484)	(3.3%)	44,471	6.4%	(67,955)	(152.8%)	47,646	3.6%	90,747	6.7%	(43,101)	(47.5%)
EBITDA	**244,553**	**34.6%**	**174,126**	**25.0%**	**70,427**	**40.4%**	**337,183**	**25.7%**	**335,126**	**24.6%**	**2,057**	**0.6%**
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	17,316	2.5%	9,630	1.4%	7,686	79.8%	27,813	2.1%	25,147	1.8%	2,666	10.6%
Más: Gasto relacionado a reestructura organizacional	0	0.0%	0	0.0%	-	0%	29,465	2.2%	0	0.0%	29,465	100.0%
Mas: Recuperación Seguro	(78,433)	(11.1%)	0	0.0%	(78,433)	100.0%	(78,433)	(6.0%)	0	0.0%	(78,433)	100.0%
EBITDA ajustado	**183,436**	**26.0%**	**183,756**	**26.4%**	**(320)**	**(0.2%)**	**316,028**	**24.1%**	**360,273**	**26.4%**	**(44,245)**	**(12.3%)**
Depreciación y amortización	106,287	15.0%	94,087	13.5%	12,200	13.0%	201,408	15.3%	203,730	14.9%	(2,322)	(1.1%)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	(46,687)	(6.6%)	(75,240)	(10.8%)	28,553	(37.9%)	(42,580)	(3.2%)	(73,414)	(5.4%)	30,834	(42.0%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	791	0.1%	1,725	0.2%	(934)	(54.1%)	1,572	0.1%	1,725	0.1%	(153)	(8.9%)
Total de otros costos y gastos	60,391	8.5%	20,572	2.9%	39,819	193.6%	160,400	12.2%	132,041	9.7%	28,359	21.5%
Utilidad de operación	**184,162**	**26.1%**	**153,554**	**22.0%**	**30,608**	**19.9%**	**176,783**	**13.5%**	**203,085**	**14.9%**	**(26,302)**	**(13.0%)**
Gastos por intereses	87,494	12.4%	91,214	13.1%	(3,720)	(4.1%)	179,093	13.6%	184,580	13.5%	(5,487)	(3.0%)
Ingresos por intereses	(11,865)	(1.7%)	(30,977)	(4.4%)	19,112	(61.7%)	(30,457)	(2.3%)	(63,947)	(4.7%)	33,490	(52.4%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	11,937	1.7%	8,184	1.2%	3,753	45.9%	2,348	0.2%	8,806	0.6%	(6,458)	(73.3%)
Total de gastos financieros, neto	87,566	12.4%	68,421	9.8%	19,145	28.0%	150,984	11.5%	129,439	9.5%	21,545	16.6%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**96,596**	**13.7%**	**85,133**	**12.2%**	**11,463**	**13.5%**	**25,799**	**2.0%**	**73,646**	**5.4%**	**(47,847)**	**(65.0%)**
Participación No controladora	13,329	1.9%	18,104	2.6%	(4,775)	(26.4%)	15,327	1.2%	24,345	1.8%	(9,018)	(37.0%)
Participación Controladora	**83,267**	**11.8%**	**67,029**	**9.6%**	**16,238**	**24.2%**	**10,472**	**0.8%**	**49,301**	**3.6%**	**(38,829)**	**(78.8%)**
Partidas de resultado integral:												
Pérdida actuarial por remedición del plan de beneficios definidos	0	0.0%	0	0.0%	-	0%	0	0.0%	-56	(0.0%)	56	(100.0%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(5,290)	(0.7%)	(10,002)	(1.4%)	4,712	(47.1%)	(2,524)	(0.2%)	(32,070)	(2.4%)	29,546	(92.1%)
Utilidad (Pérdida) integral	**91,306**	**12.9%**	**75,131**	**10.8%**	**16,175**	**21.5%**	**23,275**	**1.8%**	**41,520**	**3.0%**	**(18,245)**	**(43.9%)**
Participación no controladora de resultado integral	10,684	1.5%	13,103	1.9%	(2,419)	(18.5%)	14,065	1.1%	8,310	0.6%	5,755	69.3%
Participación controladora de resultado integral	**80,622**	**11.4%**	**62,028**	**8.9%**	**18,594**	**30.0%**	**9,210**	**0.7%**	**33,210**	**2.4%**	**(24,000)**	**(72.3%)**
FFO	**103,959**	**14.7%**	**134,484**	**19.3%**	**(30,525)**	**22.7%**	**173,978**	**13.2%**	**266,422**	**19.5%**	**(92,444)**	**(34.7%)**

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 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025
Miles de pesos

	Patrimonio	*Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio*	*Reserva para recompra de CBFIs*	*Superávit por revaluación de propiedades*	*Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados*	*Pérdida actuarial por remediación del plan de beneficios definidos*	*Resultados acumulados*	*Participación Controladora*	*Participacion no controladora*	*Total del patrimonio de los fideicomitentes*
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)	-	-	-
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	-	-	-	52,666	(19,152)	(5,564)	(293,422)	(265,472)	98,470	(167,002)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**6,682,045**	**5,761**	**134,580**	**4,432,832**	**15,152**	**(7,062)**	**(3,796,064)**	**7,467,244**	**1,522,359**	**8,989,603**
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**6,682,045**	**5,761**	**134,580**	**4,432,832**	**15,152**	**(7,062)**	**(3,796,064)**	**7,467,244**	**1,522,359**	**8,989,603**
Reembolso a tenedores de CBFI´s	(130,579)	-	-	-	-	-	-	(130,579)	-	(130,579)
Cancelacion 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	-	1,572	-	-	-	-	-	1,572	-	1,572
Recompra de CBFI´s por medio de la reserva para fondo de recompra	(564)	-	(564)	-	-	-	564	(564)	-	(564)
Otros movimientos del patrimonio	(25)	-	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)
Resultado integral	-	-	-	-	(1,262)	-	10,472	9,210	14,065	23,275
Saldos al 30 de junio de 2026	**6,550,877**	**7,333**	**134,016**	**4,432,832**	**13,890**	**(7,062)**	**(3,785,028)**	**7,346,858**	**1,536,424**	**8,883,282**

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 30 de Junio de 2026 y 2025
(Miles de pesos)

	2026	2025
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	25,799	73,646
Ajustes por:	-	-
Depreciación y amortización	201,408	203,730
Utilidad contable por bajas de activos	(42,580)	(73,414)
Estimación de deterioro de activos financieros	(792)	(1,767)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	2,944	2,841
Intereses de deuda	176,149	181,739
Intereses ganados	(30,457)	(63,947)
Fluctuación cambiaria no realizada	9,256	10,278
Compensación a ejecutivos basada en CBFI´s	1,572	1,725
	343,299	334,831
Clientes y otras cuentas por cobrar	(60,718)	(17,499)
Inventarios	1,861	(8,343)
Pagos anticipados	(15,516)	(17,940)
Impuestos por recuperar	(37,574)	3,018
Proveedores y otras cuentas por pagar	(81,523)	67,515
Impuestos por pagar	(24,479)	19,155
Beneficios a empleados	(379)	1,915
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**124,971**	**382,652**
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(175,780)	(114,651)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	66,893	100,815
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(107)	(1,838)
Intereses cobrados	30,457	63,947
Entrada de efectivo por control de la subsidiaria Tregnor	-	40,000
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(78,537)**	**88,273**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(28,410)	(24,218)
Efectivo restringido	4,003	(4,282)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	4,675	11,993
Intereses pagados	(187,901)	(197,707)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	-	(20,000)
Pago de pasivos por arrendamiento	(7,185)	(3,390)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(130,579)	(132,464)
Aportaciones de socios	-	853
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(564)	(16,337)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	**(345,961)**	**(385,552)**
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	**(299,527)**	**85,373**
Efectivo al inicio del periodo	1,472,634	1,713,148
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(14,968)	(35,739)
Efectivo al final del periodo	**1,158,139**	**1,762,782**

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 un a 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.