EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 27/10/2026

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 Tercer Trimestre 2026
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto

FIBRAINN®

REPORTE DE RESULTADOS 3T26

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
Sergio Martínez
ir@fibrainn.mx

ÍNDICE

Información Relevante del 3T26 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 Tercer 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 3T26 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, 27 de octubre 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 Tercer Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2026 (3T26). 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 3T26:

- Fibra Inn es **propietaria de 32 hoteles con 5,645 cuartos**, de los cuales 31 se encuentran en operación con 5,431 cuartos.
- Los principales indicadores hoteleros del trimestre fueron: la **Ocupación** fue de 59.4%, comparada con 58.7% en el 3T25, la **Tarifa** fue de Ps. 2,017.2, 4.6% por encima del 3T25, mientras que el RevPar fue de Ps. 1,198.0, 5.8% por encima del 3T25.
- Los **Ingresos Totales** aumentaron 3.0% comparado con el 3T25, para alcanzar Ps. 674.3 millones.
- El **NOI**[1] fue Ps. 195.4 millones, 4.1% más que en el 3T25; el **margen** fue de 29.0%, 0.3 puntos porcentuales por encima del 3T25.
- El **EBITDA Ajustado**[2] registró Ps. 152.6 millones, 3.1% menor que en el 3T25, representando un **margen** de 22.6%, comparado con 24.1% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**[3] fue Ps. 63.1 millones, 34.0% menor al 3T25, con un **margen** de 9.4%, 5.3 puntos porcentuales por debajo del 3T25.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 58.0 millones, lo que representa Ps. 0.0800 por CBFI, entre 725,309,783 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** de la deuda total fue de 9.2%; 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93.6% del total), y 4.8% para los financiamientos denominados en dólares (6.4% 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)*	***3T26***		***3T25***		***Var***
Ingresos por Hospedaje	598.6	88.8%	577.6	88.2%	3.6%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	55.9	8.3%	62.8	9.6%	(11.0%)
Otros ingresos hoteleros	16.8	2.5%	11.9	1.8%	41.0%
Ingresos por Arrendamiento	3.1	0.5%	2.3	0.3%	36.1%
Total de Ingresos	**674.3**	**100.0%**	**654.5**	**100.0%**	**3.0%**
NOI	195.4	29.0%	187.7	28.7%	4.1%
EBITDA Ajustado	152.6	22.6%	157.5	24.1%	(3.1%)
FFO	63.1	9.4%	95.7	14.6%	(34.0%)
AFFO	41.0	6.1%	62.9	9.6%	(34.8%)
Capital y Distribución	***3T26***		***3T25***		***Var***
Distribución por CBFI	0.0800		0.0900		(11.1%)
Distribución por CBFI (U12m)	0.3500		0.3450		1.4%
Distribución Total	58.0		65.7		(11.7%)
Precio por CBFI (Septiembre 30, 2026)	4.7		4.7		0.0%
CBFIs Fondo de Recompra	10.5		4.2		151.5%
CBFIs con derecho a distribución	725.3		731.6		(0.9%)
Float	98.6%		99.4%		0.8 pp
Valor de mercado (Ps. millones)	3,450.7		3,450.7		0.0%
Activos totales	13,047.1		13,547.9		(3.7%)
Deuda	***3T26***		***3T25***		***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	9.2%		9.1%		0.1 pp
LTV	28.7%		28.0%		0.7 pp
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
Resultados Operativos	***3T26***		***3T25***		***Var***
Hoteles en operación	31		32		(1)
Número de Habitaciones	5,431		5,546		(115)
Hoteles Cerrados	1		1		-
Ocupación (VT)	59.4%		58.7%		0.7 pp
Tarifa (VT) Ps.	2,017.2		1,928.8		4.6%
RevPAR (VT) Ps.	1,198.0		1,131.9		5.8%
Terrenos	2		2		-
Propiedades al cierre del Periodo	34		35		(1)
Presencia en estados	13		13		-

Mensaje del CEO

"Durante el tercer trimestre de 2026, el desempeño del portafolio superó al del mismo periodo del año anterior. En este periodo, la tarifa promedio se ubicó en Ps. 2,017.2, 4.6% por encima del 3T25, mientras que la ocupación fue de 59.4%, lo que nos permitió alcanzar un RevPAR de Ps. 1,198.0. Los ingresos totales de la Fibra sumaron Ps. 674.3 millones y el NOI alcanzó Ps. 195.4 millones, con un margen de 29.0%, reflejo de la disciplina operativa que hemos sostenido a lo largo del año.

En línea con nuestro objetivo de diversificar el portafolio, obtuvimos la aprobación de la Asamblea de Tenedores para la adquisición del hotel Secrets Puerto Los Cabos. Se trata de un paso estratégico: con la incorporación de este activo de playa, ingresamos por primera vez al segmento "all inclusive" y sumamos a nuestro portafolio una nueva marca de Hyatt, reafirmando nuestro enfoque en marcas internacionales. Esta adquisición le dará mayor escala a nuestro portafolio y nos permitirá ampliar nuestra exposición al turismo de placer, complementar la demanda de nuestros hoteles urbanos y redirigir capital hacia inversiones de mayor rentabilidad, en continuidad con nuestra estrategia de reciclaje de activos. Conscientes de que una operación de esta naturaleza conlleva gastos de adquisición relevantes, hemos adoptado una posición conservadora en la gestión de nuestros recursos.

Este crecimiento se sustenta en nuestro modelo de operación internalizada, que nos brinda un control cercano sobre el desempeño de cada propiedad y agilidad para responder a las condiciones del mercado, brindando un mejor servicio a nuestros clientes y adaptando nuestra oferta a sus necesidades, con un claro enfoque en mejorar la rentabilidad de cada activo.

Estamos optimistas respecto al cierre de año. Esperamos un cuarto trimestre con mayor actividad en nuestro portafolio, impulsada por la estacionalidad favorable del fin de año.

Estamos convencidos de que una disciplina financiera consistente y una gestión activa de nuestro portafolio, ahora con presencia en el segmento "all inclusive", nos permitirán seguir fortaleciendo nuestros indicadores operativos y financieros, generando valor sostenible y de largo plazo para todos nuestros grupos de interés."

Jaime Cohen Bistre

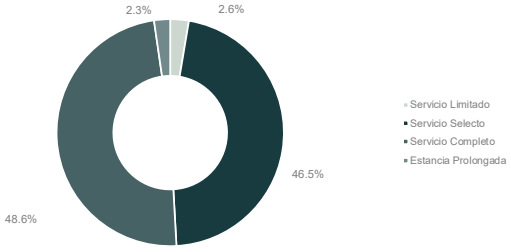
Director General

Resultados Operativos

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos Totales por Segmento				
	3T26		*3T25*	
	Ingresos	*% ingresos*	*Ingresos*	*% ingresos*
Servicio Limitado	17.2	2.6%	18.2	2.8%
Servicio Selecto	313.7	46.5%	290.9	44.4%
Servicio Completo	328.0	48.6%	330.9	50.6%
Estancia Prolongada	15.4	2.3%	14.5	2.2%
Total	**674.3**	**100.0%**	**654.5**	**100.0%**

El **portafolio de hoteles** al cierre del 3T26 se compone de 31 propiedades en operación: 2 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	3T26	*3T25*	*%*
Número de Hoteles en Operación	31	32	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	598.6	577.6	3.6%
Ocupación	59.4%	58.7%	0.7 pp
Tarifa (Ps.)	2,017.2	1,928.8	4.6%
RevPAR (Ps.)	1,198.0	1,131.9	5.8%

Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Ventas Mismas Tiendas Trimestral			
	3T26	*3T25*	*%*
Número de Hoteles	31	31	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	598.6	569.5	5.1%
Ocupación	59.4%	58.4%	1.0 pp
Tarifa (Ps.)	2,017.2	1,950.3	3.4%
RevPAR (Ps.)	1,198.0	1,139.7	5.1%

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Inn tenía un portafolio total de 32 propiedades; de las 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	4.5%	1.5%
Servicio Selecto	17	3,048	56.1%	46.8%
Servicio Completo	11	2,024	37.3%	49.1%
Estancia Prolongada	1	117	2.2%	2.5%
Total	**31**	**5,431**	**100.0%**	**100.0%**
Por Región				
Norte	7	1,072	19.7%	26.5%
Noreste	13	2,377	43.8%	62.2%
Centro y Sur	8	1,499	27.6%	4.3%
Oeste	3	483	8.9%	7.1%
Total	**31**	**5,431**	**100.0%**	**100.0%**
Por Operador				
Fibra Inn	29	5,007	92.2%	71.1%
Aimbridge Latam	2	424	7.8%	28.9%
Total	**31**	**5,431**	**100.0%**	**100.0%**

Durante el 3T26, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 56.1% del total de cuartos y representa el 46.8% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 43.8% de los cuartos y el 62.2% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Mismas Tiendas Trimestral						
	3T26			*3T25*			
	Ocupación	*Tarifa (Ps.)*	*RevPAR (Ps.)*	*Ocupación*	*Tarifa (Ps.)*	*RevPAR (Ps.)*	*%RevPAR*
Por Segmento							
Servicio Limitado	58.4%	1,300.0	759.2	60.5%	1,439.7	871.5	(12.9%)
Servicio Selecto	60.5%	1,745.8	1,055.8	59.6%	1,670.6	995.1	6.1%
Servicio Completo	56.1%	2,587.4	1,452.7	55.0%	2,528.1	1,390.3	4.5%
Estancia Prolongada	89.3%	1,573.6	1,405.5	82.9%	1,599.4	1,325.6	6.0%
Total	**59.4%**	**2,017.2**	**1,198.0**	**58.4%**	**1,950.3**	**1,139.7**	**5.1%**
Por Región							
Norte[1]	75.8%	1,828.1	1,385.4	70.0%	1,719.4	1,203.2	15.1%
Noreste[2]	58.0%	2,532.7	1,468.2	57.8%	2,487.7	1,437.4	2.1%
Centro y Sur[3]	48.5%	1,381.1	670.4	51.5%	1,322.8	680.8	(1.5%)
Oeste[4]	63.7%	1,711.4	1,089.8	57.7%	1,660.9	958.3	13.7%
Total	**59.4%**	**2,017.2**	**1,198.0**	**58.4%**	**1,950.3**	**1,139.7**	**5.1%**
Por Cadena Hotelera							
IHG[5]	68.4%	1,898.7	1,299.4	66.3%	1,790.9	1,188.0	9.4%
Wyndham Hotel Group	56.7%	1,253.4	710.1	60.9%	1,343.6	818.5	(13.2%)
Hilton Worldwide	55.7%	1,527.0	850.3	53.4%	1,523.4	812.9	4.6%
Marriott International	53.0%	3,025.6	1,604.0	51.8%	3,179.4	1,647.3	(2.6%)
Marcas Locales	40.1%	1,454.4	583.7	38.8%	1,492.9	579.0	0.8%
Total	**59.4%**	**2,017.2**	**1,198.0**	**58.4%**	**1,950.3**	**1,139.7**	**5.1%**

[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 3T26, la **ocupación** fue de 59.4%, un incremento de 1.0 punto porcentual comparado con el 3T25. Derivado principalmente de una mayor demanda en las regiones Norte y Oeste, así como en los segmentos de servicio selecto y estancia prolongada, lo que compensó la menor ocupación en la región Centro y Sur y en el segmento de servicio limitado.

La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 2,017.2, un incremento del 3.4% comparado con el mismo periodo del año anterior, con incrementos en todas las regiones, destacando la región Norte con un crecimiento de 6.3%.

El **RevPAR** alcanzó Ps. 1,198.0, un incremento de 5.1% en comparación con el 3T25. Esto, como resultado tanto del incremento en tarifa como de la mayor ocupación del trimestre.

Análisis Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Estado de Resultados						
	3T			9M		
	2026	2025	Var%	2026	2025	Var%
Ingresos Totales	674.3	654.5	3.0%	1,988.3	2,017.6	(1.4%)
Gastos de Operación	479.0	466.9	2.6%	1,408.1	1,404.0	0.3%
NOI	195.4	187.7	4.1%	580.2	613.5	(5.4%)
margen NOI	*29.0%*	*28.7%*	0.3 pp	*29.2%*	*30.4%*	(1.2 pp)
Gastos no Operativos	63.4	51.8	22.5%	111.1	142.6	(22.1%)
EBITDA	131.9	135.9	(2.9%)	469.1	471.0	(0.4%)
margen EBITDA	*19.6%*	*20.8%*	(1.2 pp)	*23.6%*	*23.3%*	0.3 pp
EBITDA Ajustado	152.6	157.5	(3.1%)	468.7	517.8	(9.5%)
margen EBITDA Ajustado	*22.6%*	*24.1%*	(1.5 pp)	*23.6%*	*25.7%*	(2.1 pp)
Otros Costos y Gastos	103.2	100.7	2.5%	263.6	232.7	13.3%
Utilidad de Operación	28.7	35.2	(18.5%)	205.5	238.3	(13.8%)
margen EBIT	*4.3%*	*5.4%*	(1.1 pp)	*10.3%*	*11.8%*	(1.5 pp)
Resultado Financiero Neto	86.1	72.6	18.5%	237.0	202.1	17.3%
(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada	(57.4)	(37.5)	53.2%	(31.6)	36.2	N.A.
margen neto	*(8.5%)*	*(5.7%)*	(2.8 pp)	*(1.6%)*	*1.8%*	(3.4 pp)
FFO	63.1	95.7	(34.0%)	237.1	362.1	(34.5%)
margen FFO	*9.4%*	*14.6%*	(5.3 pp)	*11.9%*	*17.9%*	(6.0 pp)
Participación No Controladora	5.2	9.7	(46.4%)	19.2	18.0	7.0%
(Pérdida) Utilidad Integral	(51.7)	(45.3)	14.1%	(28.4)	(3.8)	N.A.

Los **ingresos totales** en el 3T26 fueron de Ps. 674.3 millones, mostrando un incremento de 3.0%, o Ps. 19.8 millones comparado con el 3T25, impulsado principalmente por el crecimiento en ingresos de hospedaje, otros ingresos hoteleros y arrendamiento de inmuebles, contrarrestando la disminución en ingresos por alimentos y bebidas.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 598.6 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 3.6% comparado con el 3T25 y representan el 88.8% de los ingresos totales.
- Ps. 55.9 millones provienen de **ingresos por alimentos y bebidas**, con una disminución de 11.0% respecto al 3T25 y representan 8.3% de los ingresos totales.

- Ps. 16.8 millones provienen de **otros ingresos** con un incremento de 41.0% respecto al 3T25 y representan 2.5% de los ingresos totales.
- Ps. 3.1 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, reflejando un incremento del 36.1% respecto al 3T25 y representan el 0.5% de los ingresos totales.

Durante el 3T26, el **total de gastos de operación** fue de Ps. 479.0 millones, equivalentes al 71.0% de los ingresos, frente al 71.3% del 3T25.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 3T26 fue de Ps. 195.4 millones, 4.1% por arriba del 3T25. El **margen** NOI fue de 29.0%, 0.3 puntos porcentuales por arriba del 3T25.

Los **gastos no operativos** representaron un gasto de Ps. 63.4 millones en el 3T26, en comparación con un gasto de Ps. 51.8 millones del 3T25, equivalente al 9.4% de los ingresos totales frente al 7.9% del 3T25, derivado principalmente de otros gastos, netos, por Ps. 14.8 millones, frente a otros ingresos netos por Ps. 12.0 millones en el 3T25, parcialmente compensado por menores costos de adquisición de negocios y gastos de organización, que pasaron de Ps. 18.5 millones a Ps. 2.8 millones.

El **EBITDA** cerró en Ps. 131.9 millones en el 3T26, una disminución de Ps. 4.0 millones comparado con el 3T25. El **margen de EBITDA** fue de 19.6%, comparado con el 20.8% en el 3T25.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 152.6 millones, con una disminución del 3.1% frente al 3T25. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 22.6%, 1.5 puntos porcentuales menor que el 24.1% del 3T25.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 103.2 millones, respecto a los Ps. 100.7 millones en el 3T25.

La **Utilidad de Operación (EBIT)** fue de Ps. 28.7 millones, respecto a los Ps. 35.2 millones en el 3T25. El **margen EBIT** fue de 4.3% en el 3T26, comparado con 5.4% del 3T25.

El **resultado financiero neto** fue de Ps. 86.1 millones, un incremento de 18.5% respecto a los Ps. 72.6 millones del 3T25.

La **Pérdida Neta Consolidada** en el 3T26 representó Ps. 57.4 millones, Ps. 19.9 millones mayor respecto a la pérdida neta de Ps. 37.5 millones registrada en el 3T25. El margen neto del 3T26 fue de (8.5%), comparado con el (5.7%) del 3T25.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 5.2 millones, una disminución del 46.4% en comparación con Ps. 9.7 millones del 3T25.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presenta un abono de Ps. 5.7 millones al cierre del 3T26, comparado con un cargo de Ps. 7.9 millones en el 3T25.

La **Pérdida Integral** representó Ps. 51.7 millones, comparado con una pérdida integral de Ps. 45.3 millones en el 3T25.

Conciliación del FFO			
	3T26	*3T25*	*Var*
FFO	63.1	95.7	(34.0%)
(-) CapEx de mantenimiento	22.1	32.7	(32.4%)
FFO Ajustado	41.0	62.9	(34.8%)
(-) Participación Minoritaria	11.9	12.6	(5.6%)
Distribución	58.0	65.7	(11.7%)
FFO por CBFI[1]	0.0870	0.1308	(33.5%)
FFO Ajustado por CBFI	0.0565	0.0860	(34.3%)

*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 3T26 y 731,606,017 CBFIs en el 3T25 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 63.1 millones el 3T26, una disminución de 34.0% comparado con el 3T25. El **margen de FFO** fue de 9.4%, comparado con 14.6% en el 3T25, que responde *principalmente a menores ingresos financieros, debido a una menor posición de caja promedio y a tasas de interés inferiores.*

El **FFO Ajustado** del 3T26 es de Ps. 41.0 millones con un **margen** de 6.1% comparado con Ps. 62.9 millones del 3T25 cuando representó 9.6%.

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 3T26 la fluctuación cambiaria negativa realizada fue de Ps. 4.2 millones.

Distribución a Tenedores

(Cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	3T26		*3T25*	
	por CBFI	*Total*	*por CBFI*	*Total*
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0800	58.0	0.0900	65.7
Distribución en efectivo	0.0800	58.0	0.0900	65.7

*Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBFI.
*Cálculos por CBFI en base a 725,309,783 CBFIs en el 3T26 y 731,606,017 CBFIs en el 3T25 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El 20 de octubre de 2026, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 58.0 millones para los tenedores de CBFIs. Este monto equivale a Ps. 0.0800 por CBFI basada en 725,309,783 CBFIs con derecho a distribución al cierre del 3T26, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2026. Derivado del nuevo financiamiento, los cambios en las tasas de interés y los gastos asociados a la transacción del hotel en Los Cabos, la Compañía decidió mantener una distribución conservadora.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 30 de noviembre 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. trimestre anterior***
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	10,352,852	735,760,773	725,407,921	5.15	3,789,167,981	-9.6%
Recompra Abr-Jun 2026	98,138					
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 2T26	10,450,990	735,760,773	725,309,783	4.41	3,244,705,009	-14.4%
Recompra Jul-Sep 2026						
CBFIs Cancelados						
Al cierre del 3T26	10,450,990	735,760,773	725,309,783	4.69	3,450,718,025	6.3%

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2026 dicha reserva sumaba Ps. 37.73 millones contra Ps. 29.09 millones al 30 de junio de 2026. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 27.08 millones durante el 3T26 de los cuales Ps. 4.94 millones se reportan en el estado de resultados.

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Septiembre 2026	***Diciembre 2025***	***Var %***
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	929.4	1,472.6	(36.9%)
Clientes y otras cuentas por cobrar	135.6	79.7	70.1%
Impuesto al valor agregado por recuperar	142.1	120.6	17.9%
Pasivos			
Proveedores	210.2	339.8	(38.1%)
Cuentas por pagar	50.0	45.5	9.8%
Intereses por pagar	56.2	134.2	(58.1%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,158.1	3,154.7	0.1%
Deuda Bancaria LP	514.2	562.6	(8.6%)

Al 30 de septiembre de 2026 se tenían Ps. 929.4 millones de **efectivo**; una disminución de 36.9% en comparación con diciembre de 2025. Esta variación refleja el pago de intereses del Bono FINN 18 en febrero y 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. 135.6 millones, mostrando un incremento de 70.1% comparado con el cierre al 31 de diciembre de 2025.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 142.1 millones al cierre del 3T26, comparado con los Ps. 120.6 millones al cierre de diciembre de 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. 210.2 millones, con un decremento de 38.1% 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. 50.0 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron un aumento del 9.8% vs. diciembre de 2025.

Se registra la provisión de **intereses devengados por pagar** como pasivo por **obligaciones de deuda** por Ps. 56.2 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 The Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey Valle, que se liquidan trimestralmente. Esto representa una disminución del 58.1% vs. diciembre de 2025, derivado del pago semestral de intereses del FINN18 en agosto.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,158.1 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de **deuda bancaria total** (corto y largo plazo) concluye el 3T26 con un saldo de Ps. 580.1 millones, mostrando una disminución de Ps. 40.5 millones o (6.5%) comparada con diciembre de 2025.

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

(i) 84.4% (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) 5.4% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.19%.
(iii) 4.9% (BBVA) USD a tasa fija de 4.46%.
(iv) 2.6% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.03%.
(v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
(vi) 0.9% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.73%.
(vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.26%.

Por tanto, **el costo ponderado de la deuda** total fue de 9.19%; 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (93.6% del total), y 4.8% para los financiamientos denominados en dólares (6.4% 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. Actualmente, el crédito del hotel JW Marriott Monterrey Valle tiene un margen de TIIE 28 + 235 puntos base en el tramo en pesos y de SOFR 3M + 276 puntos base en el tramo en dólares. Por su parte, el crédito del hotel The Westin Monterrey tiene un margen de TIIE 91 + 250 puntos base en pesos y de SOFR 3M + 326 puntos base en dólares.

La **deuda a largo plazo** FINN18 se actualizó 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 septiembre de 2026***
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.7%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.7
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	314%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	4.4%

Fibra Inn presenta 28.7% de **endeudamiento** al 30 de septiembre 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 septiembre de 2026 fue de 2.4 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	13,047.1
Capital o Patrimonio Total	8,768.2
Apalancamiento	**1.5**

El **índice de apalancamiento** (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces en el 3T26.

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 septiembre de 2026***
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	580.1
Deuda Bursátil	3,158.1
Activos Totales	13,047.1
Índice de Endeudamiento	**28.7%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	***Al 30 de septiembre de 2026***
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	929.4
IVA por Recuperar	142.1
Utilidad Operativa	743.0
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	**1,814.5**
Amortización de Intereses	353.0
Amortizaciones de Principal	65.9
Gastos de Capital	149.0
Gastos de Desarrollo	200.0
Sub-Total Denominador	**767.9**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	**2.4 veces**

Eventos Relevantes del Tercer Trimestre de 2026

- **24 de julio de 2026** – Fibra Inn anuncia los resultados del Segundo Trimestre de 2026.
- **6 de agosto de 2026** – Fibra Inn anuncia la firma de un acuerdo vinculante para la adquisición del hotel Secrets Puerto Los Cabos.
- **6 de agosto de 2026** – Fibra Inn anuncia la distribución en efectivo correspondiente al Segundo Trimestre de 2026.
- **14 de agosto de 2026** – Fibra Inn informa sobre la ratificación del despacho de auditoría externa.
- **1 de septiembre de 2026** – Fibra Inn publica la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 23 de septiembre de 2026.
- **2 de septiembre de 2026** – Fibra Inn publica el contenido de la Asamblea Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 23 de septiembre de 2026.
- **15 de septiembre de 2026** – Fibra Inn publica la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 26 de octubre de 2026.
- **17 de septiembre de 2026** – Fibra Inn publica el contenido de la Asamblea Ordinaria de Tenedores a celebrarse el 26 de octubre de 2026.
- **24 de septiembre de 2026** – Fibra Inn anuncia las resoluciones de su Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Eventos Relevantes Subsecuentes al Tercer Trimestre de 2026

- **26 de octubre de 2026** – Fibra Inn anuncia las resoluciones de su Asamblea Ordinaria de Tenedores.

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

ASG

Durante el tercer trimestre de 2026, Fibra Inn continuó impulsando iniciativas para fortalecer su desempeño ambiental y la integración de los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en la gestión del negocio. Como parte de sus esfuerzos para mitigar los riesgos hídricos de su portafolio, colaboró con el Tecnológico de Monterrey en la identificación de soluciones para optimizar el uso del agua en sus hoteles, con potenciales ahorros anuales de entre 13% y 43%, cuya implementación se encuentra en evaluación conforme a su viabilidad financiera. De manera complementaria, la Compañía busca fortalecer la incorporación de objetivos e indicadores ASG en las distintas áreas de la organización, alineando el desempeño operativo con su estrategia de sostenibilidad y promoviendo la generación de valor a largo plazo.

Cobertura de Analistas

Cobertura de Analistas	
Helena Ruíz	Actinver
Martín Lara	Miranda Global Research
Carlos Alcaraz	Apalache Estructuración

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 3T26

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 (Aeropuerto)	Operando	268
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
Courtyard by Marriott	Guadalajara	Operando	186
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
			3,048
	Hoteles de Servicio Completo		
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
Holiday Inn	Puebla	Operando	150
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
Marriott	Puebla	Operando	296
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 Marriott	Monterrey	Operando	250
			2,238
	Hoteles de Servicio Estancia Prolongada		
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio Total al 30 de septiembre de 2026			**5,645**

Balance General

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

	Al 30 de septiembre de 2026	*%*	*Al 31 de diciembre de 2025*	*%*
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	929,401	7.1%	1,472,634	10.9%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	135,589	1.0%	79,693	0.6%
Inventario	6,631	0.1%	8,757	0.1%
Pagos anticipados	41,553	0.3%	24,982	0.2%
Impuestos por recuperar y otros	45,863	0.4%	27,622	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	142,103	1.1%	120,567	0.9%
Total del activo circulante	1,301,140	10.0%	1,734,255	12.9%
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,528,243	88.4%	11,578,849	85.9%
Activo por derecho de uso, neto	47,432	0.4%	7,562	0.1%
Otras cuentas por cobrar	8,543	0.1%	9,210	0.1%
Instrumentos financieros derivados - activo	35,117	0.3%	32,398	0.2%
Efectivo restringido	99,273	0.8%	93,438	0.7%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	27,342	0.2%	28,897	0.2%
Total del activo no circulante	11,745,950	90.0%	11,750,354	87.1%
Total del activo	**13,047,090**	**100.0%**	**13,484,609**	**100.0%**
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	210,237	4.9%	339,787	7.6%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,960	1.2%	45,509	1.0%
Porción circulante de la deuda bancaria	65,923	1.5%	57,972	1.3%
Acreedores diversos	74,279	1.7%	35,889	0.8%
Impuestos por pagar	44,802	1.0%	92,686	2.1%
Intereses por pagar	56,211	1.3%	134,202	3.0%
Pasivo por arrendamiento CP	12,110	0.3%	4,705	0.1%
Compensación a ejecutivos	11,096	0.3%	20,163	0.4%
Anticipos de clientes	18,266	0.4%	7,775	0.2%
Total del pasivo circulante	542,884	12.7%	738,688	16.4%
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,158,069	73.8%	3,154,709	70.2%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	4,361	0.1%	13,082	0.3%
Deuda Bancaria	514,210	12.0%	562,626	12.5%
Pasivo por arrendamiento	37,775	0.9%	3,395	0.1%
Beneficios a los empleados	18,302	0.4%	19,202	0.4%
Impuesto a la utilidad diferido	3,304	0.1%	3,304	0.1%
Total del pasivo no circulante	3,736,021	87.3%	3,756,318	83.6%
Total del pasivo	**4,278,905**	**100.0%**	**4,495,006**	**100.0%**
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,485,599	74.0%	6,682,045	74.3%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	9,224	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	50.6%	4,432,832	49.3%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	16,722	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	(3,844,754)	(43.8%)	(3,796,064)	(42.2%)
Total del patrimonio participación controladora	7,226,577	82.4%	7,467,244	83.1%
Participación no controladora	1,541,608	17.6%	1,522,359	16.9%
Total Patrimonio	**8,768,185**	**100.0%**	**8,989,603**	**100.0%**
Total del pasivo + patrimonio	**13,047,090**	**100.0%**	**13,484,609**	**100.0%**

Estado de Resultados IFRS

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

	3T26	%	3T25	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2026	%	Acumulado 2025	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	598,590	88.8%	577,553	88.2%	21,037	3.6%	1,746,657	87.8%	1,782,110	88.3%	(35,453)	(2.0%)
Alimentos y bebidas	55,856	8.3%	62,788	9.6%	(6,932)	(11.0%)	183,025	9.2%	186,491	9.2%	(3,466)	(1.9%)
Otros ingresos hoteleros	16,800	2.5%	11,914	1.8%	4,886	41.0%	50,418	2.5%	40,492	2.0%	9,926	24.5%
Arrendamiento de inmuebles	3,087	0.5%	2,268	0.3%	819	36.1%	8,213	0.4%	8,461	0.4%	(248)	(2.9%)
Total de ingresos	**674,333**	**100.0%**	**654,523**	**100.0%**	**19,810**	**3.0%**	**1,988,313**	**100.0%**	**2,017,554**	**100.0%**	**(29,241)**	**(1.4%)**
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	170,144	25.2%	162,897	24.9%	7,247	4.4%	490,313	24.7%	486,211	24.1%	4,102	0.8%
Alimentos y bebidas	41,439	6.1%	46,950	7.2%	(5,511)	(11.7%)	136,678	6.9%	137,589	6.8%	(911)	(0.7%)
Otros costos operativos hoteleros	10,050	1.5%	6,140	0.9%	3,910	63.7%	28,319	1.4%	19,482	1.0%	8,837	45.4%
Administración	108,967	16.2%	107,184	16.4%	1,783	1.7%	323,258	16.3%	339,053	16.8%	(15,795)	(4.7%)
Publicidad y promoción	23,814	3.5%	23,735	3.6%	79	0.3%	77,956	3.9%	67,637	3.4%	10,319	15.3%
Energéticos	40,442	6.0%	39,271	6.0%	1,171	3.0%	110,005	5.5%	110,191	5.5%	(186)	(0.2%)
Mantenimiento preventivo	30,476	4.5%	28,606	4.4%	1,870	6.5%	86,241	4.3%	85,519	4.2%	722	0.8%
Deterioro de activos financieros	804	0.1%	391	0.1%	413	105.6%	12	0.0%	(1,375)	(0.1%)	1,387	(100.9%)
Regalías	45,407	6.7%	43,692	6.7%	1,715	3.9%	131,438	6.6%	134,603	6.7%	(3,165)	(2.4%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	471,543	69.9%	458,866	70.1%	12,677	2.8%	1,384,220	69.6%	1,378,910	68.3%	5,310	0.4%
Utilidad bruta	**202,790**	**30.1%**	**195,657**	**29.9%**	**7,133**	**3.6%**	**604,093**	**30.4%**	**638,644**	**31.7%**	**(34,551)**	**(5.4%)**
Otros costos y gastos:												
Prediales	4,820	0.7%	5,063	0.8%	(243)	(4.8%)	15,645	0.8%	15,755	0.8%	(110)	(0.7%)
Seguros	2,610	0.4%	2,925	0.4%	(315)	(10.8%)	8,258	0.4%	9,344	0.5%	(1,086)	(11.6%)
Gastos corporativos de administración	37,553	5.6%	40,480	6.2%	(2,927)	(7.2%)	134,243	6.8%	106,808	5.3%	27,435	25.7%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	3,391	0.5%	1,719	0.3%	1,672	97.3%	6,830	0.3%	5,184	0.3%	1,646	31.8%
Depreciación y amortización	102,209	15.2%	92,808	14.2%	9,401	10.1%	303,617	15.3%	296,538	14.7%	7,079	2.4%
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	(863)	(0.1%)	5,435	0.8%	(6,298)	(115.9%)	(43,443)	(2.2%)	(67,979)	(3.4%)	24,536	(36.1%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	4,948	0.7%	3,152	0.5%	1,796	57.0%	15,110	0.8%	5,119	0.3%	9,991	195.2%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,890	0.3%	2,449	0.4%	(559)	(22.8%)	3,463	0.2%	4,174	0.2%	(711)	(17.0%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	2,753	0.4%	18,465	2.8%	(15,712)	(85.1%)	20,405	1.0%	41,645	2.1%	(21,240)	(51.0%)
Otros ingresos, neto	14,801	2.2%	(12,015)	(1.8%)	26,816	(223.2%)	(65,496)	(3.3%)	(16,206)	(0.8%)	(49,290)	N.A.
Total de otros costos y gastos	174,112	25.8%	160,481	24.5%	13,631	8.5%	398,632	20.0%	400,382	19.8%	(1,750)	(0.4%)
Utilidad de operación	**28,678**	**4.3%**	**35,176**	**5.4%**	**(6,498)**	**(18.5%)**	**205,461**	**10.3%**	**238,262**	**11.8%**	**(32,801)**	**(13.8%)**
Gastos por intereses	95,001	14.1%	97,518	14.9%	(2,517)	(2.6%)	274,386	13.8%	282,097	14.0%	(7,711)	(2.7%)
Intereses ganados	(13,107)	(1.9%)	(28,836)	(4.4%)	15,729	(54.5%)	(43,856)	(2.2%)	(92,782)	(4.6%)	48,926	(52.7%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	4,158	0.6%	3,944	0.6%	214	5.4%	6,506	0.3%	12,750	0.6%	(6,244)	(49.0%)
Total de gastos financieros, neto	86,052	12.8%	72,626	11.1%	13,426	18.5%	237,036	11.9%	202,065	10.0%	34,971	17.3%
Utilidad neta consolidada	**(57,374)**	**(8.5%)**	**(37,450)**	**(5.7%)**	**(19,924)**	**53.2%**	**(31,575)**	**(1.6%)**	**36,197**	**1.8%**	**(67,772)**	**(187.2%)**
Participación no controladora	2,351	0.3%	13,610	2.1%	(11,259)	(82.7%)	17,679	0.9%	37,955	1.9%	(20,276)	(53.4%)
Participación controladora	**(59,725)**	**(8.9%)**	**(51,060)**	**(7.8%)**	**(8,665)**	**17.0%**	**(49,254)**	**(2.5%)**	**(1,758)**	**(0.1%)**	**(47,496)**	**N.A.**
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	5,664	0.8%	(7,864)	(1.2%)	13,528	(172.0%)	3,140	0.2%	(39,934)	(2.0%)	43,074	(107.9%)
Utilidad (pérdida) integral	**(51,710)**	**(7.7%)**	**(45,314)**	**(6.9%)**	**(6,396)**	**14.1%**	**(28,435)**	**(1.4%)**	**(3,793)**	**(0.2%)**	**(24,642)**	**N.A.**
Participación no controladora de resultado integral	5,183	0.8%	9,678	1.5%	(4,495)	(46.4%)	19,249	1.0%	17,988	0.9%	1,261	7.0%
Participación controladora de resultado integral	**(56,893)**	**(8.4%)**	**(54,992)**	**(8.4%)**	**(1,901)**	**3.5%**	**(47,684)**	**(2.4%)**	**(21,781)**	**(1.1%)**	**(25,903)**	**118.9%**

Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026 y 2025 y el acumulado al 30 de septiembre de 2026 y 2025

Miles de pesos

	3T26	%	3T25	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2026	%	Acumulado 2025	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	598,590	88.8%	577,553	88.2%	21,037	3.6%	1,746,657	87.8%	1,782,110	88.3%	(35,453)	(2.0%)
Alimentos y bebidas	55,856	8.3%	62,788	9.6%	(6,932)	(11.0%)	183,025	9.2%	186,491	9.2%	(3,466)	(1.9%)
Otros ingresos hoteleros	16,800	2.5%	11,914	1.8%	4,886	41.0%	50,418	2.5%	40,492	2.0%	9,926	24.5%
Arrendamiento de inmuebles	3,087	0.5%	2,268	0.3%	819	36.1%	8,213	0.4%	8,461	0.4%	(248)	(2.9%)
Total de ingresos	**674,333**	**100.0%**	**654,523**	**100.0%**	**19,810**	**3.0%**	**1,988,313**	**100.0%**	**2,017,554**	**100.0%**	**(29,241)**	**(1.4%)**
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	170,144	25.2%	162,897	24.9%	7,247	4.4%	490,313	24.7%	486,211	24.1%	4,102	0.8%
Alimentos y bebidas	41,439	6.1%	46,950	7.2%	(5,511)	(11.7%)	136,678	6.9%	137,589	6.8%	(911)	(0.7%)
Otros costos operativos hoteleros	10,050	1.5%	6,140	0.9%	3,910	63.7%	28,319	1.4%	19,482	1.0%	8,837	45.4%
Administración	109,771	16.3%	107,575	16.4%	2,196	2.0%	323,270	16.3%	337,678	16.7%	(14,408)	(4.3%)
Publicidad y promoción	23,814	3.5%	23,735	3.6%	79	0.3%	77,956	3.9%	67,637	3.4%	10,319	15.3%
Energéticos	40,442	6.0%	39,271	6.0%	1,171	3.0%	110,005	5.5%	110,191	5.5%	(186)	(0.2%)
Mantenimiento preventivo	30,476	4.5%	28,606	4.4%	1,870	6.5%	86,241	4.3%	85,519	4.2%	722	0.8%
Regalías	45,407	6.7%	43,692	6.7%	1,715	3.9%	131,438	6.6%	134,603	6.7%	(3,165)	(2.4%)
Prediales	4,820	0.7%	5,063	0.8%	(243)	(4.8%)	15,645	0.8%	15,755	0.8%	(110)	(0.7%)
Seguros	2,610	0.4%	2,925	0.4%	(315)	(10.8%)	8,258	0.4%	9,344	0.5%	(1,086)	(11.6%)
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	478,973	71.0%	466,854	71.3%	12,119	2.6%	1,408,123	70.8%	1,404,009	69.6%	4,114	0.3%
NOI	**195,360**	**29.0%**	**187,669**	**28.7%**	**7,691**	**4.1%**	**580,190**	**29.2%**	**613,545**	**30.4%**	**(33,355)**	**(5.4%)**
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	37,553	5.6%	40,480	6.2%	(2,927)	(7.2%)	134,243	6.8%	106,808	5.3%	27,435	25.7%
Gastos corporativos de administración Joint Venture	3,391	0.5%	1,719	0.3%	1,672	97.3%	6,830	0.3%	5,184	0.3%	1,646	31.8%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	2,753	0.4%	18,465	2.8%	(15,712)	(85.1%)	20,405	1.0%	41,645	2.1%	(21,240)	(51.0%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	4,948	0.7%	3,152	0.5%	1,796	57.0%	15,110	0.8%	5,119	0.3%	9,991	195.2%
Otros Ingresos, neto	14,801	2.2%	(12,015)	(1.8%)	26,816	(223.2%)	(65,496)	(3.3%)	(16,206)	(0.8%)	(49,290)	N.A.
	63,446	9.4%	51,801	7.9%	11,645	22.5%	111,092	5.6%	142,550	7.1%	(31,458)	(22.1%)
EBITDA	**131,914**	**19.6%**	**135,868**	**20.8%**	**(3,954)**	**(2.9%)**	**469,098**	**23.6%**	**470,995**	**23.3%**	**(1,897)**	**(0.4%)**
Más: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables	7,701	1.1%	21,617	3.3%	(13,916)	(64.4%)	35,515	1.8%	46,764	2.3%	(11,249)	(24.1%)
Más: Gasto relacionado a reestructura organizacional	0	0.0%	0	0.0%	-	0%	29,465	1.5%	0	0.0%	29,465	100.0%
Más: Recuperación seguro	13,019	1.9%	0	0.0%	13,019	100.0%	(65,414)	(3.3%)	0	0.0%	(65,414)	100.0%
EBITDA ajustado	**152,634**	**22.6%**	**157,485**	**24.1%**	**(4,851)**	**(3.1%)**	**468,664**	**23.6%**	**517,759**	**25.7%**	**(49,095)**	**(9.5%)**
Depreciación y amortización	102,209	15.2%	92,808	14.2%	9,401	10.1%	303,617	15.3%	296,538	14.7%	7,079	2.4%
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	(863)	(0.1%)	5,435	0.8%	(6,298)	(115.9%)	(43,443)	(2.2%)	(67,979)	(3.4%)	24,536	(36.1%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,890	0.3%	2,449	0.4%	(559)	(22.8%)	3,463	0.2%	4,174	0.2%	(711)	(17.0%)
Total de otros costos y gastos	103,236	15.3%	100,692	15.4%	2,544	2.5%	263,637	13.3%	232,733	11.5%	30,904	13.3%
Utilidad de operación	**28,678**	**4.3%**	**35,176**	**5.4%**	**(6,498)**	**(18.5%)**	**205,461**	**10.3%**	**238,262**	**11.8%**	**(32,801)**	**(13.8%)**
Gastos por intereses	95,001	14.1%	97,518	14.9%	(2,517)	(2.6%)	274,386	13.8%	282,097	14.0%	(7,711)	(2.7%)
Ingresos por intereses	(13,107)	(1.9%)	(28,836)	(4.4%)	15,729	(54.5%)	(43,856)	(2.2%)	(92,782)	(4.6%)	48,926	(52.7%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	4,158	0.6%	3,944	0.6%	214	5.4%	6,506	0.3%	12,750	0.6%	(6,244)	(49.0%)
Total de gastos financieros, neto	86,052	12.8%	72,626	11.1%	13,426	18.5%	237,036	11.9%	202,065	10.0%	34,971	17.3%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**(57,374)**	**(8.5%)**	**(37,450)**	**(5.7%)**	**(19,924)**	**53.2%**	**(31,575)**	**(1.6%)**	**36,197**	**1.8%**	**(67,772)**	**(187.2%)**
Participación No controladora	2,351	0.3%	13,610	2.1%	(11,259)	(82.7%)	17,679	0.9%	37,955	1.9%	(20,276)	(53.4%)
Participación Controladora	**(59,725)**	**(8.9%)**	**(51,060)**	**(7.8%)**	**(8,665)**	**17.0%**	**(49,254)**	**(2.5%)**	**(1,758)**	**(0.1%)**	**(47,496)**	**N.A.**
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	5,664	0.8%	(7,864)	(1.2%)	13,528	(172.0%)	3,140	0.2%	(39,934)	(2.0%)	43,074	(107.9%)
Utilidad (Pérdida) integral	**(51,710)**	**(7.7%)**	**(45,314)**	**(6.9%)**	**(6,396)**	**14.1%**	**(28,435)**	**(1.4%)**	**(3,793)**	**(0.2%)**	**(24,642)**	**N.A.**
Participación no controladora de resultado integral	5,183	0.8%	9,678	1.5%	(4,495)	(46.4%)	19,249	1.0%	17,988	0.9%	1,261	7.0%
Participación controladora de resultado integral	**(56,893)**	**(8.4%)**	**(54,992)**	**(8.4%)**	**(1,901)**	**3.5%**	**(47,684)**	**(2.4%)**	**(21,781)**	**(1.1%)**	**(25,903)**	**118.9%**
FFO	**63,097**	**9.4%**	**95,660**	**14.6%**	**(32,563)**	**(34.0%)**	**237,078**	**11.9%**	**362,083**	**17.9%**	**(125,005)**	**(34.5%)**

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 septiembre de 2026 y 31 de diciembre 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*	*Participación 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 CBFIs	(264,057)	-	-	-	-	-	-	(264,057)	-	(264,057)
Cancelación de CBFIs	(883)	-	883	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de socios	50	-	-	-	-	-	-	50	853	903
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	5,761	-	-	-	-	-	5,761	-	5,761
Recompra de CBFIs 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 CBFIs	(195,857)	-	-	-	-	-	-	(195,857)	-	(195,857)
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	-	3,463	-	-	-	-	-	3,463	-	3,463
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(564)	-	(564)	-	-	-	564	(564)	-	(564)
Otros movimientos del patrimonio	(25)	-	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)
Resultado integral	-	-	-	-	1,570	-	(49,254)	(47,684)	19,249	(28,435)
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**6,485,599**	**9,224**	**134,016**	**4,432,832**	**16,722**	**(7,062)**	**(3,844,754)**	**7,226,577**	**1,541,608**	**8,768,185**

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 septiembre de 2026 y 2025
(Miles de pesos)

	2026	2025
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(31,575)	36,197
Ajustes por:	-	-
Depreciación y amortización	303,617	296,538
Utilidad contable por bajas de activos	(43,443)	(67,979)
Estimación de deterioro de activos financieros	12	(1,375)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	4,446	4,327
Intereses de deuda	269,940	277,770
Intereses ganados	(43,856)	(92,782)
Fluctuación cambiaria no realizada	4,771	13,105
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	3,463	4,174
	467,375	469,975
Clientes y otras cuentas por cobrar	(55,241)	(8,241)
Inventarios	2,126	(8,247)
Pagos anticipados	(16,571)	(17,407)
Impuestos por recuperar	(39,777)	3,243
Proveedores y otras cuentas por pagar	(82,811)	48,085
Impuestos por pagar	(47,884)	2,888
Beneficios a empleados	(900)	1,915
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**226,317**	**492,211**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(272,734)	(168,056)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	67,324	126,780
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(669)	(5,739)
Intereses cobrados	43,856	92,782
Entrada de efectivo por control de la subsidiaria Tregnor	-	40,000
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(162,223)**	**85,767**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(42,371)	(37,977)
Efectivo restringido	(5,835)	11,200
Liquidación de instrumentos financieros derivados	6,347	16,294
Intereses pagados	(354,157)	(378,121)
Capital e intereses pagados a partes relacionadas	-	(20,000)
Pago de pasivos por arrendamiento	(10,899)	(5,230)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(195,857)	(198,394)
Aportaciones de socios	-	853
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(564)	(20,890)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	**(603,336)**	**(632,265)**
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	**(539,242)**	**(54,287)**
Efectivo al inicio del periodo	1,472,634	1,713,148
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	(3,991)	(46,108)
Efectivo al final del periodo	**929,401**	**1,612,753**

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.