

FINN

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte I

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Sustentable

13 de Agosto, 2026



Fibra Inn es un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, propiedad y arrendamiento de activos inmobiliarios destinados al sector hotelero en México. Su portafolio está dirigido principalmente a atender tanto al viajero de negocios como al de placer. La Fibra opera bajo un modelo que combina contratos de franquicia, licencias y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales. Asimismo, complementa su portafolio con hoteles que operan bajo marcas nacionales, diversificando su oferta dentro del sector de hospedaje.

Informe ASG 2025

Principales Hitos.

Enfoque de Sustentabilidad.

- Durante 2025, continuaron fortaleciendo el enfoque de sustentabilidad como un eje transversal de la operación, inversión y gobernanza del Fideicomiso. En el ámbito ambiental, incrementaron el nivel de desempeño y transparencia. Destaca la mejora en su calificación del Carbon Disclosure Project (CDP), alcanzando una clasificación "C" (Awareness), así como la obtención de 32 puntos en el ESG Score de S&P dentro de la categoría REI Equity Real Estate Investment Trust. Asimismo, avanzaron en la descarbonización y modernización del portafolio mediante la instalación de cargadores para vehículos eléctricos en el 22% de los hoteles y el inicio del proceso de certificación de JW Marriott Hotel Monterrey Valle. Adicionalmente, impulsaron iniciativas de conservación ambiental mediante la implementación de corredores biológicos y actividades de reforestación urbana en Nuevo León, beneficiando un polígono total de 5,536 m2 y contribuyeron a la restauración de ecosistemas urbanos.

- En materia social, reforzaron el compromiso con el desarrollo del talento y el bienestar de los colaboradores. En este sentido, crearon INNspira, un programa educativo piloto implementado de junio a diciembre, impulsaron la alfabetización, la conclusión de estudios y el desarrollo de habilidades clave de sus colaboradores. Esta iniciativa refuerza la convicción de que invertir en el talento interno genera valor a largo plazo, mejora la experiencia de los huéspedes y contribuye a un crecimiento responsable y sostenible para la empresa. Fibra Inn estableció como objetivo alcanzar al menos 35% de participación de mujeres en puestos de liderazgo para 2027, meta que no solo fue lograda de manera anticipada sino superada, alcanzando 36% en el Centro de Administración a Hoteles. Destaca además que el 72% de las Gerencias Generales en hoteles están lideradas por mujeres, evidenciando un avance significativo en equidad de género y un compromiso sólido con la diversidad e inclusión en todos los niveles de la organización.

- Desde la perspectiva de gobernanza, 2025 representó un año clave en la formalización de políticas y procesos. Se consolidó la Política de Inversión Responsable, integrando criterios ASG en las decisiones de inversión, adquisición y operación del Fideicomiso, así como la Política Ambiental, que establece el compromiso de operar de manera sostenible

y minimiza impactos ambientales. Por primera vez, participaron de forma voluntaria en la evaluación de Principles for Responsible Investment (PRI) y en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), fortaleciendo la alineación con mejores prácticas internacionales.

- Adicionalmente, divulgaron información sobre el desempeño ASG 2024 a través del Cuestionario Homologado ASG de AMAFORE y avanzaron en la digitalización de la gestión ASG mediante la implementación de una plataforma en línea que centraliza y automatiza

la recopilación de información y el alineamiento con marcos como GRI, SASB, TCFD e IFRS S1 y S2.

- Finalmente, como parte de la estrategia operativa, en 2025 alcanzaron un acuerdo para llevar a cabo una transición ordenada de las operaciones hoteleras, con un proceso que inició el 1 de noviembre de 2025 y concluyó el 15 de enero de 2026, priorizando la continuidad operativa, la adecuada gestión de riesgos y la generación de valor para los inversionistas.

Modelo de Negocio Fibra Inn



Logros 2025

- Internalización operativa de 30 hoteles mediante la implementación de una estructura contractual robusta y con la inherente terminación anticipada de los contratos sostenidos con el operador hotelero anterior.
- Incorporación de riesgos ASG materiales en la matriz de riesgos y diagnóstico de controles.
- Análisis de elementos de reportes para cumplimiento de las normas IFRS S1 y S2.
- Se incrementó el resultado en el Carbon Disclosure Project (CDP), pasando a una clasificación "C" (Concientización).
- Se obtuvo un resultado de 32 puntos totales en el ESG Score de S&P en la categoría REI Equity Real Estate Investment Trust.
- Se realizó por primera vez la evaluación (de carácter voluntario al ser el primer año) de Principles for Responsible Investment (PRI), una iniciativa global que promueve la integración de factores ambientales, sociales y de gobernanza en las decisiones de inversión.
- Se realizó por primera vez la evaluación Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un estándar global que evalúa y compara el desempeño ASG de activos inmobiliarios e infraestructura a nivel mundial.
- Se formalizó la Política de Inversión Responsable de Fibra Inn para considerar factores ASG en los procesos de toma de decisiones de inversión, adquisición y operación del Fideicomiso.
- Se formalizó la Política Ambiental de Fibra Inn para establecer el compromiso de operar de manera sostenible, minimizando el impacto ambiental y promoviendo prácticas responsables.

Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad



Objetivo

Identificar y priorizar los asuntos ASG más relevantes para el negocio y sus grupos de interés.
Definir objetivos estratégicos claros y enfocados en los principales desafíos ambientales y sociales del sector hotelero.

Objetivos ASG.

Fibra Inn mantiene un compromiso sólido con la sustentabilidad y la gestión responsable de los factores ASG, alineando su actuación con marcos de referencia internacionales y las exigencias actuales del entorno. En 2023, la Estrategia ASG fue aprobada y quedó bajo la supervisión del Comité de Auditoría, Prácticas y ASG del Fideicomiso, consolidándose como un eje prioritario para la organización.

Los objetivos ASG de Fibra Inn están alineados con su visión de generar valor a través de la inversión y administración rentable de activos hoteleros en México, integrando criterios de eficiencia operativa, sustentabilidad y responsabilidad social.

Emisiones y cambio climático.

Objetivo: Reducir en 30% la intensidad de emisiones de GEI Alcance 1 y 2 (kg CO2e/cuarto noche) para 2030 respecto a 2022.

Avance: La intensidad de emisiones Alcance 1 y 2 disminuyó de 14.76 kg CO2e/cuarto noche en 2022 a 14.06 kg CO2e/cuarto noche en 2025, lo que representa una reducción acumulada del 6.7%. Este avance confirma una tendencia positiva inicial hacia la meta de largo plazo.

Gestión energética.

Objetivo: Alcanzar 40% de energía eléctrica renovable (Alcance 2) para 2030 tomando como referencia a 2022 como año base.

Avance: En 2025 no se registró consumo de energía renovable. No obstante, se avanzó en el análisis estratégico para la transición energética, incluyendo la evaluación de la entrada al Mercado Eléctrico Mayorista mediante un suministrador calificado para la adquisición de energía renovable.

Gestión integral del agua.

Objetivo: Reducir un 8% la intensidad de extracción de agua (m3/cuarto noche) para 2035 con respecto 2025.

Avance: El 52% de los hoteles cuenta con reductores de flujo instalados en todas sus áreas y un 28% adicional los tiene implementados parcialmente. El 76% ha incorporado estándares de eficiencia en equipos sanitarios. En gestión complementaria, el 60% de los inmuebles cuenta con jardines de bajo consumo hídrico, y el 88% implementa programas de reducción de lavado de blancos.





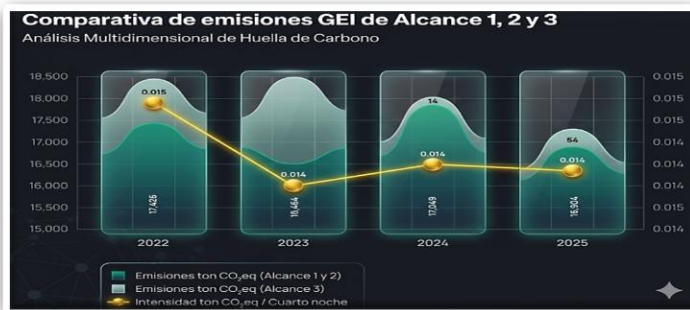
Objetivo

Capacitación continua en prácticas de eficiencia energética y reducción de emisiones, alineadas a estándares de marcas asociadas, con el objetivo de disminuir costos operativos y exposición a regulaciones de carbono.

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero.

• A continuación, se presenta nuestro inventario de Gases de Efecto Invernadero (GEI)13 completo del ejercicio 2025, que abarca nuestras emisiones de gases de efecto invernadero de alcance 1, 2 y 3. Cuando están disponibles, los datos incluyen comparaciones con el año anterior y nuestro año base del ejercicio 2022.

• Es importante destacar que los cálculos realizados consideran el 100 % de las habitaciones en operación.



• Asimismo, la empresa cuenta con un manual para el registro del consumo de combustibles, electricidad y agua, así como con las evidencias que respaldan cada uno de estos registros. En este proceso participan los gerentes de mantenimiento de cada propiedad, quienes son responsables de la captura de la información tanto en la plataforma de Fibra Inn como en las plataformas correspondientes de cada marca hotelera.



Objetivo

Impulsar diversas iniciativas orientadas a garantizar la igualdad de oportunidades, sin distinción alguna, en apego a lo establecido en sus políticas internas.



Diversidad, Equidad e Inclusión.

• Al 31 de diciembre de 2025, la fuerza laboral del Centro de Apoyo a Hoteles estuvo conformada por 214 personas, de las cuales 54% fueron mujeres. Por su parte, en los hoteles en operación se generaron 1,754 empleos, con una participación femenina del 52%. Al cierre del periodo reportado, 10 personas con discapacidad colaboraron en los hoteles del portafolio, integradas por 3 mujeres y 7 hombres. Fibra Inn reconoce y valora estos esfuerzos, los cuales contribuyen a la creación de valor social y al fortalecimiento de una cadena de valor más inclusiva y responsable.

• Fibra Inn cuenta con una Política de Diversidad, Inclusión y No Discriminación, publicada en 2023, que establece los lineamientos para promover un entorno laboral respetuoso, equitativo e inclusivo. Esta política garantiza la igualdad de oportunidades y rechaza cualquier forma de discriminación por motivos de edad, género, orientación sexual, identidad o expresión de género, apariencia física, origen étnico o nacionalidad, condiciones de salud, religión, estado civil, afiliaciones políticas u otras características personales.



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.