

2 0 2 0

INFORME ANUAL INTEGRADO



FibraHotel_{mx}

Beach
DAYS
Are the
Best
days

#FACondesá



Panorama 2020

(GRI 102-7)

1.3

millones de cuartos noche

28.5%

tasa de ocupación del
portafolio (excluyendo FACC)

81

hoteles en operación

4,916

millones de pesos:
deuda financiera al
31 de diciembre de 2020

460

millones de
pesos en caja



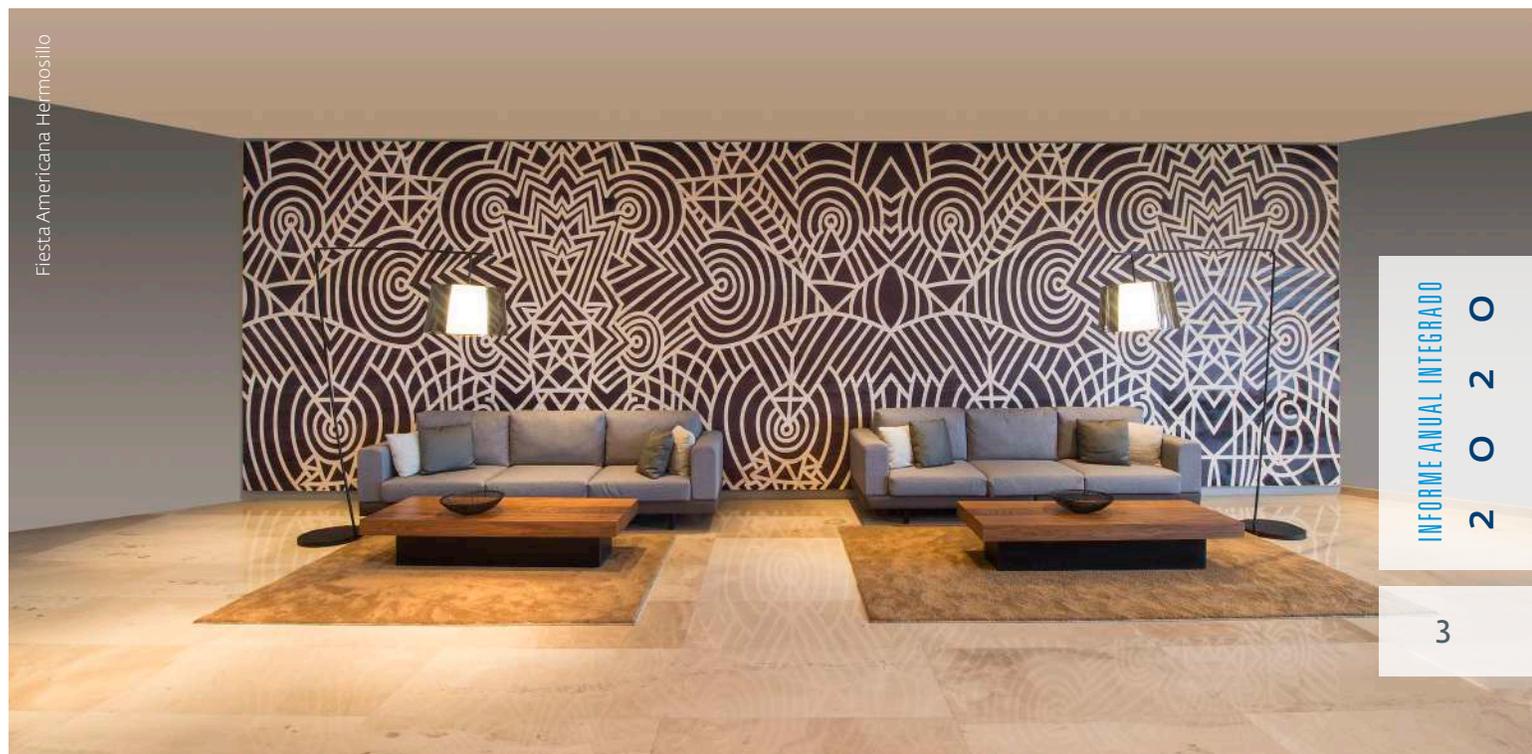


Contenido

Mensaje del Director General	P. 4
Introducción al reporte integrado	P. 6
Respuesta a un año excepcional	P. 8
Perfil y contexto	P. 10
Perfil	P. 10
Portafolio	P. 11
Contexto	P. 15
Relación con los operadores	P. 17
Presencia en el mercado de capitales	P. 19
Gobierno Corporativo	P. 20
Ética y cumplimiento	P. 23
Estrategia	P. 24
Inversión y desarrollo	P. 24
Enfoque integral en sostenibilidad	P. 27
Gestión de riesgos	P. 29
Resultados económicos	P. 31
Ingresos totales	P. 31
Flujo de efectivo y posición de liquidez	P. 35
Gastos de capital	P. 37
Distribuciones de efectivo	P. 37
Fondo de recompra	P. 38
Valor económico generado y distribuido	P. 38

Infraestructura sostenible	P. 39
Inversión y gestión	P. 39
Energía y emisiones	P. 40
Agua	P. 43
Residuos	P. 44
Factor humano	P. 45
Compromiso compartido	P. 47
Experiencia del huésped	P. 47
Desarrollo socioeconómico del entorno	P. 47
Inversión social	P. 48
Anexo I: Información ASG adicional	P. 49
Relacionamiento con nuestros grupos de interés	P. 49
Alianzas y membresías	P. 51
Análisis de materialidad	P. 52
Contribución a los ODS	P. 54
Anexo II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte	P. 57
Carta de Verificación del Informe Anual Integrado 2020	P. 57
Índice de contenidos AMEFIBRA	P. 59
Índice de contenidos GRI	P. 60
Índice de contenidos GRI T2	P. 61
Índice SASB	P. 62
Índice de recomendaciones de TCFD	P. 64
Anexo III: Estados financieros consolidados	P. 66

NOTA: La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 8 de junio de 2021.



Mensaje del DIRECTOR GENERAL

(GRI 102-14, 102-15)

Estimados Tenedores de Certificados FibraHotel:

El año 2020 estuvo marcado por la pandemia provocada por el COVID-19 y presentó circunstancias y retos únicos para nuestro negocio, pero a su vez, la oportunidad de mostrar la resiliencia de FibraHotel. Nos enfrentamos a la crisis más compleja que ha vivido la industria hotelera y durante los meses de abril y mayo, nos vimos obligados a cerrar 85 hoteles de nuestro portafolio e iniciaron su reapertura de manera gradual en junio y julio.

Nuestra prioridad fue la salud y el bienestar de nuestros colaboradores y huéspedes. Invertimos en tecnología y equipo de protección e implementamos estrictos protocolos de higiene y seguridad en todos nuestros hoteles. Adicionalmente, nuestro equipo de *asset management* evaluó todos los procesos en los hoteles, y se implementaron cambios en alimentos y bebidas así como en otros departamentos para lograr eficiencias operativas. Como dijo Winston Churchill, "nunca hay que desaprovechar una buena crisis", y creemos que estos cambios nos permitirán incrementar los márgenes operativos y reducir los gastos fijos en los hoteles con el tiempo.

Es importante destacar la resiliencia de nuestra empresa y nuestra estrategia de asignación de activos. En los últimos años habíamos implementado, de manera estratégica, un plan para diversificar nuestro portafolio en hoteles de placer, resorts y hoteles con ingresos en dólares que han mostrado una recuperación más acelerada que el segmento de negocios. La diversificación de nuestro portafolio, nos posiciona para una recuperación positiva, con presencia en 26 estados, en diferentes segmentos y todos operados por marcas reconocidas a nivel internacional. Además, hemos negociado acuerdos de comisión de operación variable y contratos de arrendamiento para protegernos en caso de grandes impactos externos, con el fin de dirigir a la compañía a lo largo de los diferentes ciclos comerciales.

A nivel corporativo también tomamos medidas rápidas y firmes para mantener la liquidez, reduciendo todos

los gastos no esenciales, eliminando la distribución y difiriendo el pago de la comisión de asesoría. También trabajamos con nuestros acreedores bancarios para obtener periodos de gracia a nuestros *covenants*, obtener líneas de crédito adicionales y refinanciar las próximas amortizaciones. Hemos creído siempre en una política de apalancamiento conservadora, y al final del año tuvimos una posición de liquidez sólida con un índice de apalancamiento todavía inferior al 30 por ciento.

En 2020, logramos una ocupación de 28.5%, los ingresos totales fueron de 1,942 millones de pesos y la utilidad de operación fue de 193 millones de pesos. Gracias al control de costos, alcanzamos el punto de equilibrio a nivel de contribución hotelera en agosto, en septiembre logramos punto de equilibrio a nivel corporativo antes de gastos financieros y tuvimos un flujo de caja positivo en marzo de 2021. En condiciones muy adversas, la pérdida de AFFO se limitó a 430 millones de pesos en el año. Para poner esto en perspectiva, es menos del 15% del AFFO generado en los cinco años anteriores y menos del 3% del valor en libros de nuestros activos.

Estamos muy orgullosos del esfuerzo que hemos logrado en los temas que podemos influir directamente como es el caso de la reducción de costos y el compromiso con temas ASG. Es claro, que aún estamos lejos de una situación normal, y que seguimos en un ambiente incierto sobre la velocidad y forma de la recuperación de la salud y de la industria. Ante los cambios del sector, en FibraHotel nos hemos comprometido a acelerar nuestra innovación y así evolucionar para ser una mejor empresa.

Nuestra solidaridad está con todas las personas que se han visto afectadas por el coronavirus. También me gustaría agradecer y reconocer el esfuerzo, así como el trabajo de nuestro equipo y nuestros socios estratégicos durante este difícil año. Nuestra empresa no sería posible sin el fuerte compromiso de los miembros de nuestro equipo, la orientación de nuestro Comité Técnico y el apoyo de nuestros operadores, así como de otros grupos de interés como bancos e inversionistas.

FibraHotel va por buen camino y hemos aprendido nuevas lecciones para continuar evolucionando y ser cada día, una mejor compañía. Contamos con los hoteles, los colaboradores y la experiencia adecuada para ejecutar de manera exitosa nuestro plan de negocios.

Simón Galante
CEO FibraHotel



Fiesta Americana, Hacienda del Caillido

Introducción AL REPORTE INTEGRADO

(GRI 102-12, 102-13, 102-32, 102-45, 102-48, 102-50, 102-51, 102-52, 102-53, 102-54, 102-56)
(AMEFIBRA GASGo1, GASGo4)

En FibraHotel entendemos a la sostenibilidad como un objetivo a alcanzar desde la operación y el diseño del modelo de negocio, así como en la actividad diaria de todos quienes formamos parte de la compañía. Nuestra propuesta de valor es integral para todos los grupos de interés.

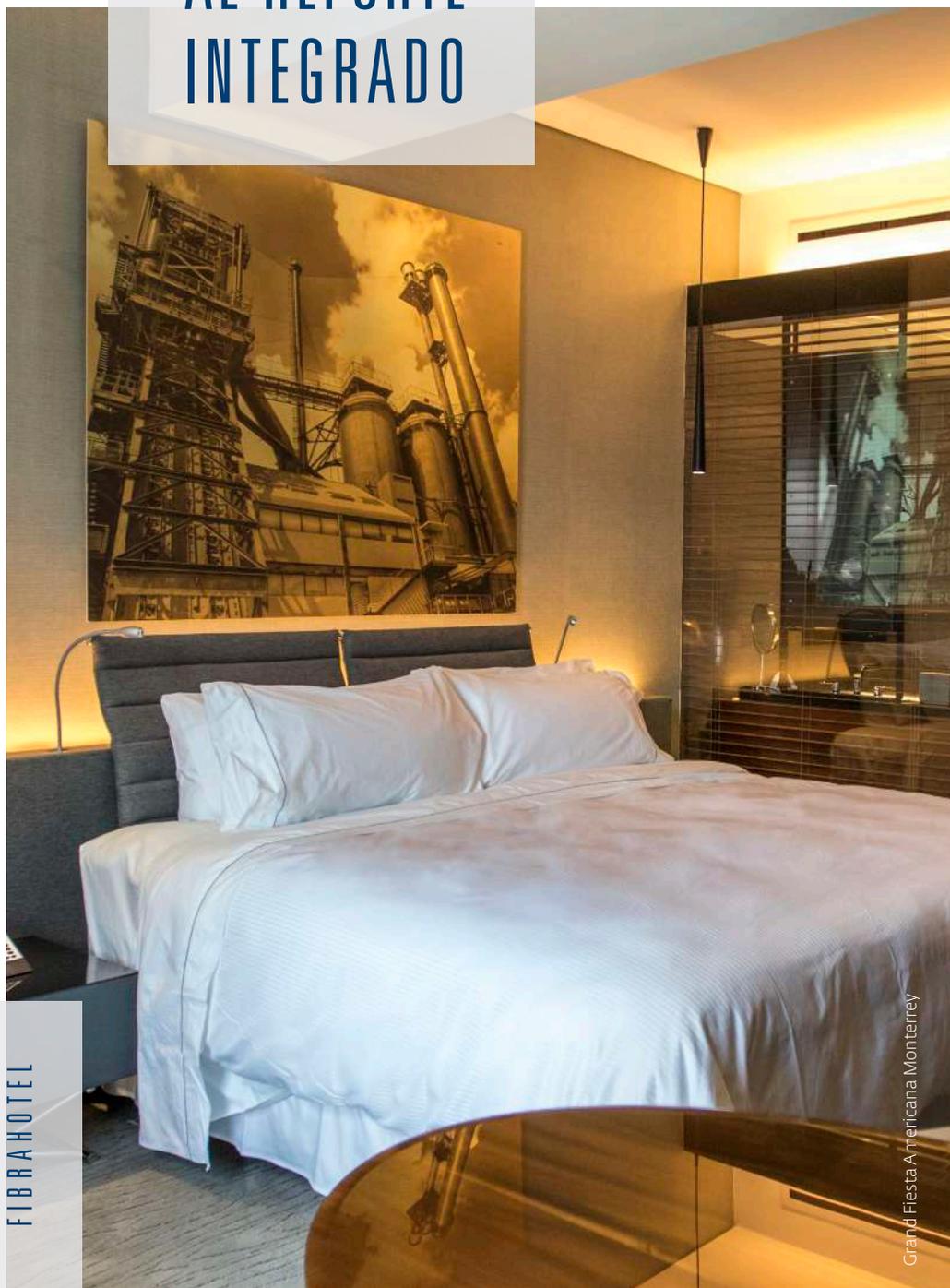
Este grado de madurez nos conduce a elaborar nuestro **primer Informe Anual Integrado**, alineado con nuestro compromiso de transparencia, el cual refleja las principales iniciativas y resultados de nuestra gestión de enero a diciembre de 2020, con indicadores financieros y operativos (incluyendo de aspectos ASG). De esta manera, evolucionamos desde el informe de sostenibilidad, correspondiente a 2019.

Reportamos la actividad del conjunto de hoteles de nuestro portafolio, con las limitaciones de alcance que se vayan señalando a lo largo del informe.

Dando continuidad al ejercicio precedente, este informe se ha elaborado de conformidad con la opción Esencial de los Estándares de *Global Reporting Initiative (GRI)*.

Adicionalmente, seguimos avanzando en la utilización de los marcos de referencia internacionales en divulgación de información, sumando este año la utilización de los Estándares de *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* y las recomendaciones de *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*.

- *Global Reporting Initiative*¹ (GRI) representa la mejor práctica a nivel global para informar públicamente los impactos económicos, ambientales y sociales de una organización, aportando una perspectiva general y equilibrada de los temas materiales de una organización, de los impactos relacionados y de cómo los gestiona.



¹ GRI: Global Reporting Initiative, para más información sobre los estándares ingresar a la siguiente liga: www.globalreporting.org/how-to-use-the-gri-standards/gri-standards-spanish-translations/

- *Sustainability Accounting Standards Board*² (SASB) identifica el subconjunto de aspectos ambientales, sociales y de gobierno más relevantes para el desempeño financiero por sector. Están diseñados para ayudar a las empresas a divulgar a los inversores información sobre sostenibilidad de importancia financiera.
- *Task Force on Climate-related Financial Disclosures*³ (TCFD) es un marco de referencia para el reporte de asuntos financieros relacionados con el clima aplicables a organizaciones en todos los sectores. Están diseñados para solicitar información útil para la toma de decisiones y prospectiva que se puede incluir en las presentaciones financieras convencionales.

Nuestro informe está apegado además al Manual de indicadores ASG de AMEFIBRA⁴ (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias), de la que somos asociados. Con ello, buscamos divulgar información que se considera relevante a nivel gremial.

Para tener mayor referencia sobre cómo el contenido de nuestro informe está alineado con los estándares anteriores, el lector puede referirse a los anexos de este documento.

La información ASG presentada responde a los **temas materiales** determinados en el análisis que realizamos en 2019, que incorporaba la perspectiva de nuestros grupos de interés y la estrategia de la compañía. Adicionalmente, este año, damos respuesta también a los tópicos materiales propuestos por SASB y enfocados en la comunidad de inversionistas.

En FibraHotel trabajamos para que nuestras acciones contribuyan al desarrollo económico, social y ambiental, incluyendo las prioridades establecidas desde las Naciones Unidas en la Agenda 2030. Identificamos nuestra contribución estratégica a los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, de acuerdo con nuestro tipo de actividades y modelo de negocio, lo cual presentamos en el presente Informe.

Por primera vez contamos con **verificación externa**, que se suma a la revisión realizada por nuestro equipo de la información presentada. De esta manera, buscamos la

atención a los temas materiales y la pertinencia y veracidad de la información.

Para mayor información sobre nuestro desempeño, le invitamos a consultar nuestra página: www.fibrahotel.mx

Para cualquier duda o comentario en el siguiente correo electrónico: gbravo@fibrahotel.com

² SASB: Sustainability Accounting Standards Board, para más información sobre los estándares ingresar a la siguiente liga: www.sasb.org/standards/download/

³ Task Force On Climate-Related Financial Disclosures, para más información acerca de las recomendaciones ingresar a la siguiente liga: www.fsb-tcf.org/recommendations/

⁴ Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias: https://amefibra.com/wp-content/uploads/2020/10/AMEFIBRA_Manual_ASG_14Septiembre2020_sasb.pdf



Grand Fiesta Americana Monterrey



Respuesta a un AÑO EXCEPCIONAL

(GRI 102-15)

Fiesta inn Monclova

El 2020 fue un año histórico que presentó retos y momentos sumamente complejos para la industria hotelera debido al COVID-19. Desde el comienzo de la pandemia, en FibraHotel reaccionamos de forma rápida y firme, tomando las acciones y medidas necesarias para mitigar los impactos negativos, sin descuidar nuestra cadena de valor y buscando el mejor beneficio para todos nuestros grupos de interés.

Cabe destacar que operamos siempre con estricto apego a las indicaciones y recomendaciones de las autoridades sanitarias tanto a nivel local como federal. De igual forma, adoptamos y continuamos actualizándonos sobre las mejores prácticas internacionales operativas y de sanidad en nuestro sector.

El COVID-19 obligó al cierre temporal de la mayoría de nuestros hoteles, durante los meses de abril y mayo, afectando los resultados de FibraHotel durante el año. A partir del mes de junio, conforme a las disposiciones oficiales, iniciamos una reapertura gradual y escalonada. Al 31 de diciembre de 2020, contábamos con 81 hoteles en operación, de los 86 que componen nuestro portafolio y cinco permanecían cerrados de manera temporal.

En términos financieros, la tarifa promedio se ubicó en Ps. \$1,156, que representa una disminución del 6.1% con respecto al año anterior. La tasa de ocupación cayó hasta el 28.5%, frente al 62.8% de 2019.

Es importante mencionar que durante la reapertura progresiva de nuestros hoteles contamos siempre con la confianza de los huéspedes.

El sector experimentó una caída de precios sin precedente, como consecuencia de la disponibilidad de cuartos y por la desaceleración económica en las industrias y el freno del turismo. Nuestra tarifa efectiva fue de Ps. \$330, un 57.4% menos que en 2019.

Para la estabilidad de la compañía, dispusimos líneas de crédito por Ps. \$366 millones de pesos. Adicionalmente, FibraHotel firmó un convenio modificatorio para mejorar el calendario de amortización con respecto de la línea de crédito con BBVA, logrando reducir las amortizaciones de esta línea de crédito a un total de Ps. \$9.3 millones durante 2021 y 2022, pudiendo liberar Ps. \$169 millones de amortizaciones. Además, se firmaron acuerdos con los bancos sobre las condiciones financieras en sus contratos de crédito, obteniendo dispensas sobre las condiciones de hacer para el 2021.

Al 31 de diciembre de 2020, FibraHotel tiene una línea de crédito disponible por Ps. \$250 millones. Durante el año se redujeron todos los gastos no indispensables, incluyendo el diferimiento del pago de la cuota de asesoría, se suspendieron las distribuciones y se limitaron los gastos de CAPEX a lo estrictamente necesario.

Por otra parte, de forma coordinada con nuestros operadores, evaluamos los procesos operativos y definimos renovar el modelo de negocio en algunos hoteles. Se implementaron cambios en ciertas áreas como, por ejemplo, la modificación de los procesos *check-in* para tener una opción electrónica. En el área de alimentos y bebidas se eliminó la oferta del servicio de buffet y lo reemplazamos por alimentos empaquetados y

modificamos nuestros menús para que los huéspedes tuvieran la posibilidad de esca-
nearlos mediante códigos QR.

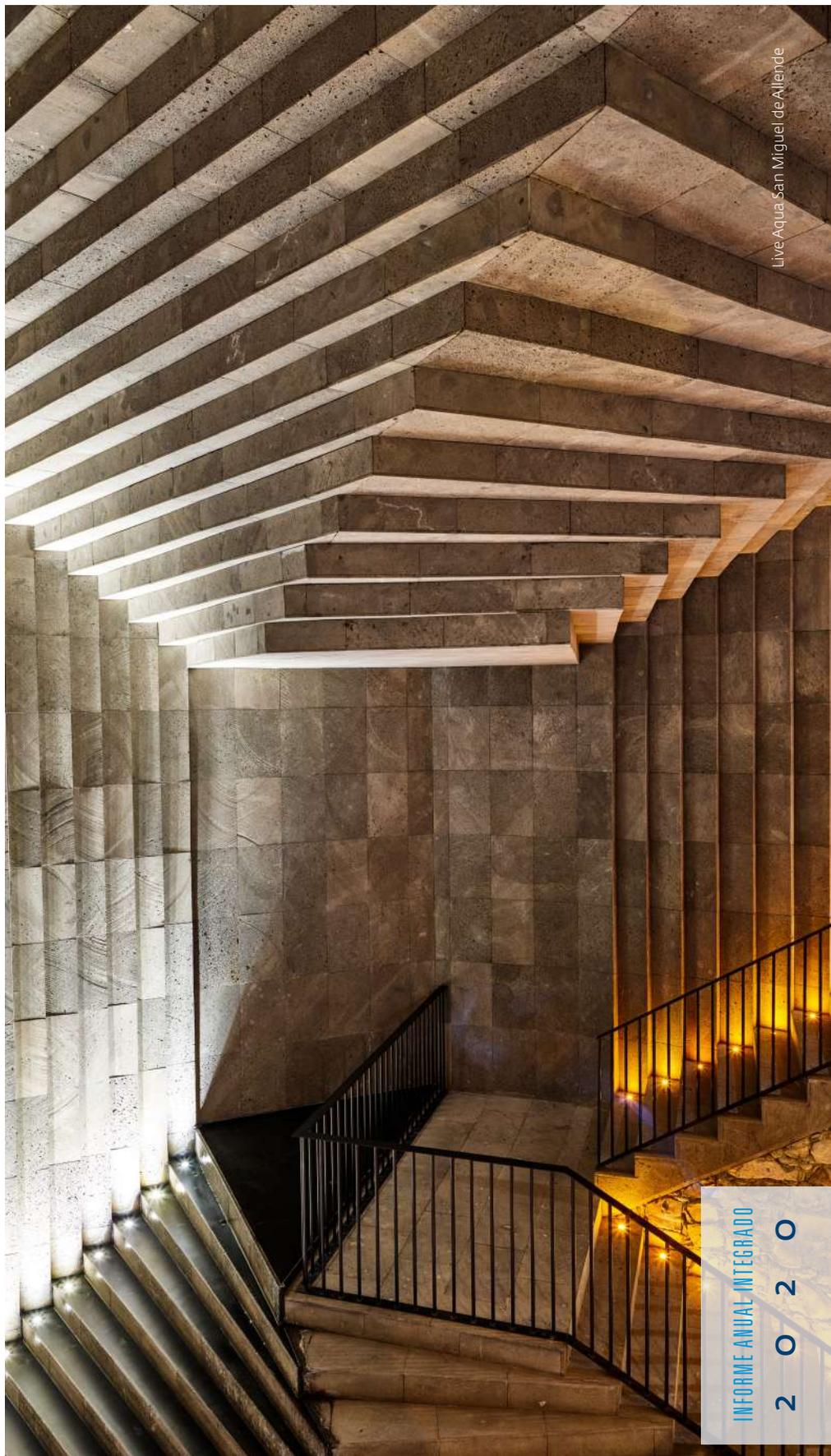
De igual forma, realizamos con regularidad nebulizaciones con productos especiales. Con estas acciones, buscamos mantener el bienestar de los huéspedes y del personal de los hoteles, quienes además dispusieron de las medidas y materiales de protección necesarios en coordinación con los operadores y las autoridades.

Con respecto a la salud de los colaboradores en el equipo administrativo, facilitamos el trabajo desde casa (*home office*) y realizamos sanitización de las oficinas dos veces al mes. De igual manera, se respetaron, en todo momento, los protocolos de limpieza y seguridad establecidos por las autoridades sanitarias.

La complejidad del contexto, especialmente en el sector hotelero, nos llevó a tomar decisiones sumamente difíciles para mantener la estabilidad de la empresa y del resto de la cadena de valor. Al no generar ingresos durante dos meses en la mayor parte de nuestros hoteles y los cambios en el modelo de negocio, nos vimos en la necesidad de contraer los equipos de trabajo. Esperamos poder revertir la situación conforme permita la evolución del negocio.

Por otra parte, esta situación permitió acelerar la incorporación de tecnología en la experiencia del huésped y el cambio que estaban experimentando ya los servicios de comida y bebida en los hoteles.

La necesidad de tomar decisiones de una manera rápida y acertada durante estos meses, ha reforzado aún más la estrecha relación que ya teníamos con los operadores. Hemos identificado juntos oportunidades de innovación y eficiencia, así como atender la transformación en la experiencia del huésped. Hoy más que nunca nuestros hoteles están a la altura de la excelencia en la calidad y seguridad del servicio.



Perfil y CONTEXTO

Perfil

(GRI 102-1, 102-2, 102-4, 102-5, 102-6, 102-10)

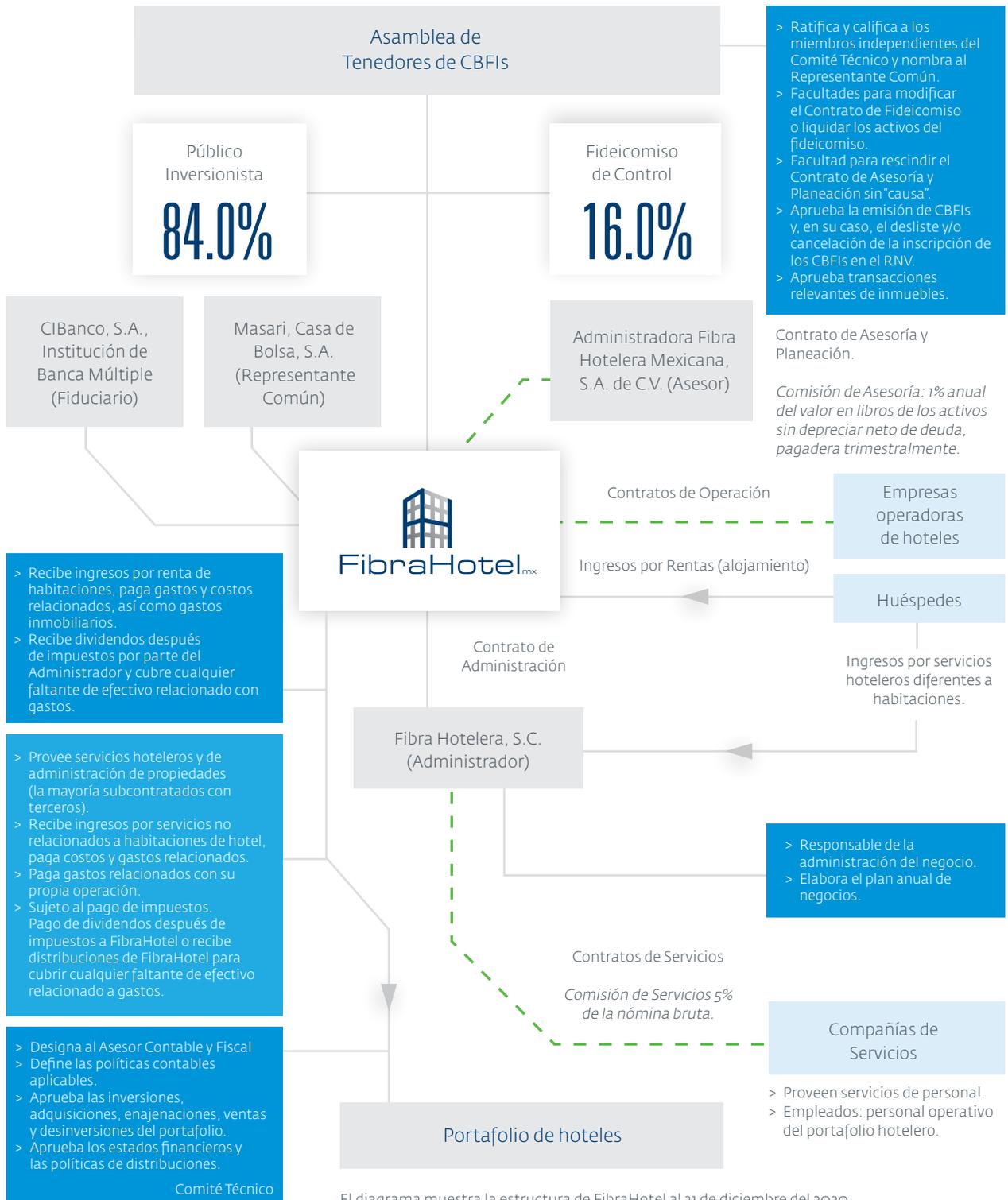
FibraHotel es un fideicomiso mexicano conformado principalmente para desarrollar, adquirir y poseer hoteles en México. Somos el propietario

de hoteles más grande del País y el primer fideicomiso de inversión inmobiliaria en la industria hotelera (también conocidos como FIBRAS) en Latinoamérica.

Estructura

El siguiente diagrama representa nuestra estructura, caracterizada por la interacción de diversas entidades, cada una con claras responsabilidades y en coordinación con el propósito de la generación integral de valor:

Resumen de la estructura



El diagrama muestra la estructura de FibraHotel al 31 de diciembre del 2020.



En nuestra estructura figuran las siguientes entidades:

Asesor

FibraHotel está asesorado externamente por Administradora Fibra Hotelera, S.A. de C.V., el Asesor, quien es responsable, entre otros aspectos, de orientar y asesorar a FibraHotel en la estrategia de desarrollo, adquisiciones de proyectos hoteleros, así como también de la planeación estratégica y financiera de largo plazo.

Administrador

FibraHotel está administrado, internamente, por Fibra Hotelera S.C., el Administrador. Entre sus funciones se incluyen: la gestión diaria del mantenimiento de los inmuebles, la obtención de los permisos y licencias, la

realización de auditorías sobre las posibles oportunidades de adquisición y desarrollo, así como organizar la celebración de los contratos de administración hotelera relacionados con los hoteles. También es responsable de prestar algunos servicios no relacionados con la renta de habitaciones, como: alimentos y bebidas, telefonía, Internet y otros similares, por lo que factura a los huéspedes de los hoteles por separado.

Compañías de Servicios

FibraHotel junto con los operadores, establecen acuerdos con Compañías de Servicios responsables de proveer y administrar al personal. Por lo tanto, a excepción de algunos puestos estratégicos, la plantilla no corresponde a los operadores ni al Administrador.

Portafolio

(SASB IF-RE-000.A, SASB IF-RE-000.B)
(AMEFIBRA GASGo1)

A lo largo de 2020, nuestro portafolio estuvo conformado por 86 hoteles y 12,558 cuartos, con presencia en 26 estados de la República.

La pandemia por COVID-19 impactó severamente el desempeño y la productividad del sector hotelero en todo el mundo. En nuestro caso, atendiendo las instrucciones de las autoridades sanitarias y conscientes de la situación del País, cerramos la mayor parte de nuestros hoteles en el mes de abril, lo cual implicó un despliegue de acciones para aliviar las afectaciones en el desempeño de nuestro portafolio. Posteriormente, en el mes de junio, debido a la reducción de la tasa de contagios por coronavirus, iniciamos una reapertura gradual y escalonada.

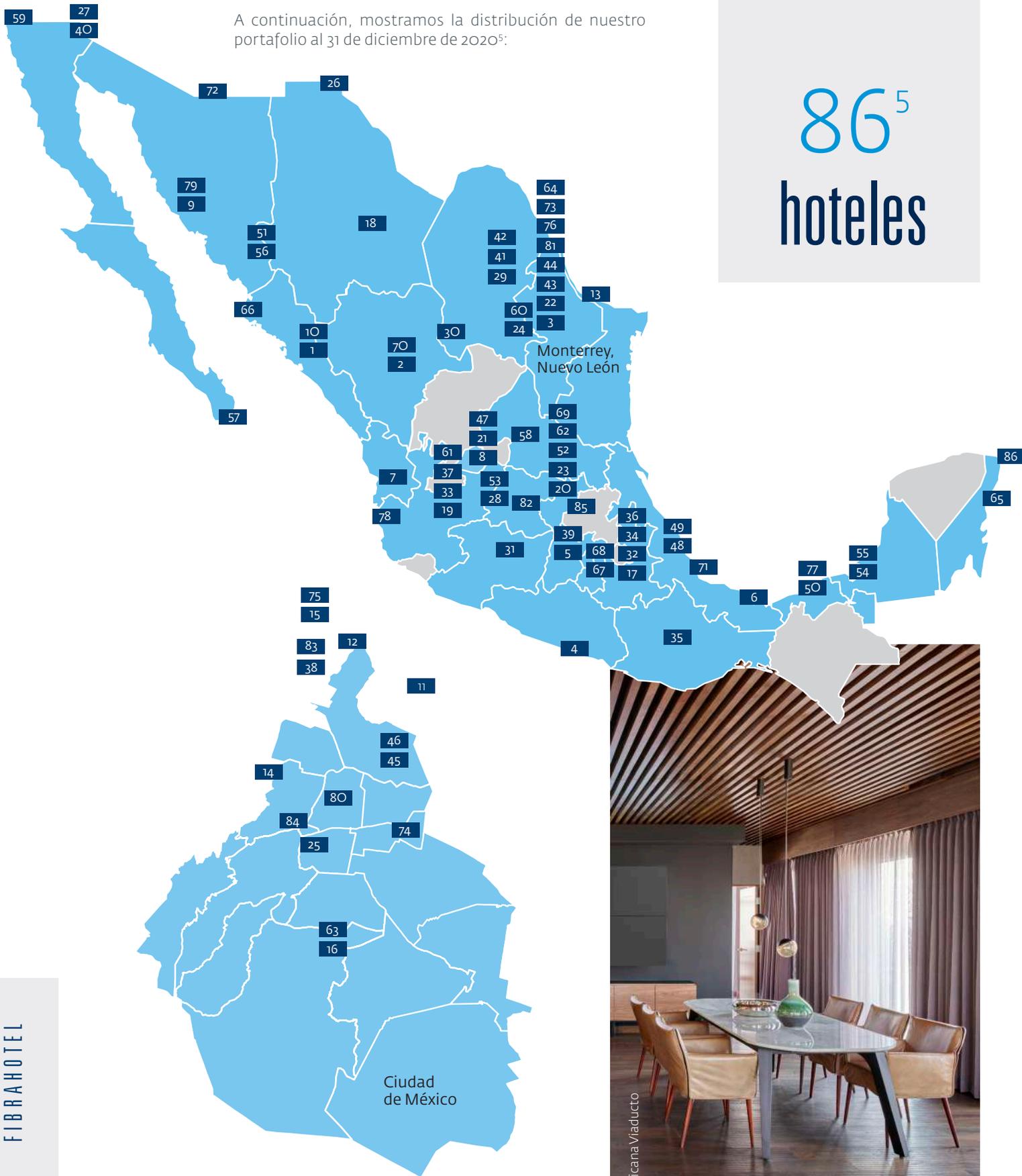
Al 31 de diciembre de 2020, logramos que 81 de nuestros hoteles estuvieran nuevamente operando, mientras que cinco permanecían cerrados temporalmente. Estamos buscando la posibilidad de aprovechar la diversificación

regional de nuestros activos para dar usos alternativos a estos hoteles que están cerrados temporalmente.

Al cierre de 2020, la composición y operación de nuestro portafolio fue la siguiente:

- > 81 hoteles (11,939 cuartos) en operación.
- > Cinco hoteles (619 cuartos) cerrados temporalmente.

Una de las acciones emprendidas en 2020, como parte de las medidas para revertir los efectos adversos del COVID-19, fue la firma de un acuerdo con Hilton para la reapertura, en 2021, de nuestro hotel boutique en Playa del Carmen bajo la marca The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton. Dicha acción busca capitalizar la recuperación del turismo y el cambio de marca y operador está enfocado a tener un mayor componente de viajeros internacionales.



⁵ Al 31 de diciembre de 2020, cinco hoteles (619 habitaciones) se encuentran cerrados temporalmente: Coahuila, Ciudad Obregón, León, Saltillo y Playa del Carmen.



12,558⁵
cuartos

26
estados

- | | | | |
|----|----------------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | Fiesta Inn Culiacán | 44 | Live Aqua Monterrey |
| 2 | Fiesta Inn Durango | 45 | Courtyard Vallejo |
| 3 | One Monterrey | 46 | Fairfield Inn Vallejo |
| 4 | One Acapulco | 47 | Fiesta Americana Aguascalientes |
| 5 | One Toluca | 48 | Fiesta Inn Xalapa |
| 6 | Hotel Coatzacoalcos* | 49 | One Xalapa |
| 7 | Fiesta Inn Tepic | 50 | Fairfield Inn Villahermosa |
| 8 | One Aguascalientes | 51 | Fiesta Inn Ciudad Obregón |
| 9 | Fiesta Inn Hermosillo | 52 | Fiesta Inn Lofts Querétaro |
| 10 | One Culiacán | 53 | Hotel León* |
| 11 | Fiesta Inn Ecatepec | 54 | Fiesta Inn Ciudad Del Carmen |
| 12 | Fiesta Inn Perinorte | 55 | Fiesta Inn Lofts Ciudad Del Carmen |
| 13 | Fiesta Inn Nuevo Laredo | 56 | Hotel Ciudad Obregón* |
| 14 | Fiesta Inn Naucalpan | 57 | Fairfield Inn Los Cabos |
| 15 | Fiesta Inn Cuautitlán | 58 | Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente |
| 16 | Fiesta Inn Perisur | 59 | Gamma Tijuana |
| 17 | Camino Real Puebla | 60 | Hotel Saltillo* |
| 18 | Fiesta Inn Chihuahua | 61 | AC Hotel Torre Americas Guadalajara |
| 19 | Fiesta Inn Guadalajara | 62 | AC Hotel Antea Querétaro |
| 20 | One Querétaro | 63 | One Perisur |
| 21 | Fiesta Inn Aguascalientes | 64 | Sheraton Ambassador Monterrey |
| 22 | Fiesta Inn Monterrey La Fe | 65 | Hotel Playa del Carmen* |
| 23 | Fiesta Inn Querétaro | 66 | Fiesta Inn Los Mochis |
| 24 | Fiesta Inn Saltillo | 67 | Fiesta Inn Cuernavaca |
| 25 | One Patriotismo | 68 | One Cuernavaca |
| 26 | Fiesta Inn Ciudad Juárez | 69 | Fairfield Inn & Suites Juriquilla |
| 27 | Fiesta Inn Mexicali | 70 | One Durango |
| 28 | Fiesta Inn León | 71 | AC Hotel Veracruz |
| 29 | Fiesta Inn Monclova | 72 | Fairfield Inn & Suites Nogales |
| 30 | Fiesta Inn Torreón | 73 | Fiesta Inn Lofts Monterrey |
| 31 | Fiesta Inn Morelia | 74 | Fiesta Americana Aeropuerto CDMX |
| 32 | Camino Real Suites Puebla | 75 | One Cuautitlán |
| 33 | One Tapatío | 76 | Fiesta Americana Pabellón M |
| 34 | Fiesta Inn Puebla Finsa | 77 | Fiesta Inn Villahermosa |
| 35 | Fiesta Inn Oaxaca | 78 | Fiesta Inn Puerto Vallarta |
| 36 | One Puebla Finsa | 79 | Fiesta Americana Hermosillo |
| 37 | Gamma Guadalajara | 80 | Fiesta Inn Buenavista |
| 38 | Fiesta Inn Tlalnepantla | 81 | Fiesta Inn Monterrey Valle |
| 39 | Fiesta Inn Toluca Tollocan | 82 | Live Aqua San Miguel de Allende |
| 40 | Real Inn Mexicali | 83 | Fiesta Americana México Satélite |
| 41 | Fiesta Inn Lofts Monclova | 84 | Courtyard Toreo |
| 42 | One Monclova | 85 | Fiesta Americana Hacienda Galindo |
| 43 | Grand Fiesta Americana Monterrey | 86 | Fiesta Americana Condesa Cancún |

* Hoteles cerrados temporalmente

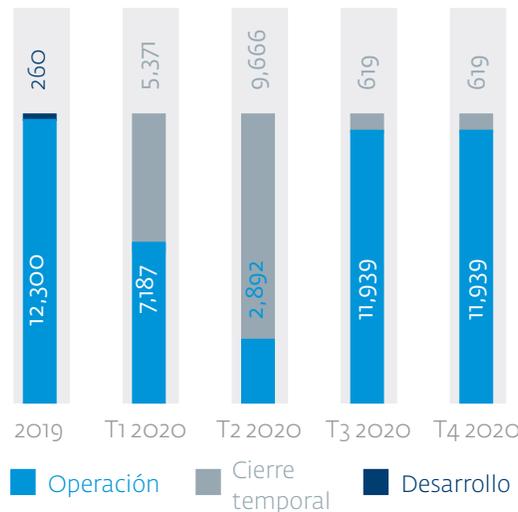
Evolución del número de hoteles en operación



	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	Informe Anual
Operación	85	45	24	81	81	81
Cierre temporal	0	41	62	5	5	5
Desarrollo	1	0	0	0	0	0
TOTAL	86	86	86	86	86	86

* Muestra portafolio al final del trimestre.

Evolución del número de cuartos en operación



	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	Informe Anual
Operación	12,300	7,187	2,892	11,939	11,939	11,939
Cierre temporal	0	5,371	9,666	619	619	619
Desarrollo	260	0	0	0	0	0
TOTAL	12,560	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558

* Muestra portafolio al final del trimestre.

Nuestros hoteles operan bajo 13 marcas, tres Compañías Operadoras y activos totales de Ps. \$16,822 millones.

Composición del portafolio de FibraHotel por tipo de servicio⁶:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.6%	2,792	22.9%
Servicio Selecto	47	54.7%	6,525	53.6%
Servicio Completo	16	18.6%	2,734	22.4%
Resort	1	1.2%	507	4.2%
TOTAL	86	100.0%	12,558	100.0%

El tipo de hoteles que integra el portafolio de FibraHotel está dividido en diversos segmentos, los cuales se describen a continuación⁷:

Servicio Limitado

Los hoteles de Servicio Limitado brindan un servicio de hotelería conveniente, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y, en algunos casos, espacios de salas de juntas y centros de negocios y gimnasios.

Servicio Selecto

A diferencia de los hoteles de Servicio Limitado, los de Servicio Selecto brindan ciertos servicios adicionales que incluyen: la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y servicio al cuarto las 24 hrs, salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

Servicio Completo

Los hoteles de Servicio Completo cuentan con una extensa oferta de alimentos y bebidas con varios centros de consumo (restaurantes y bares), salas de juntas y salones de conferencias para eventos tanto sociales como empresariales con capacidad para más de 500 personas y servicios adicionales relacionados con hoteles de Servicio Completo: spas, servicio a habitaciones en horario amplio, *valet parking*, *concierge*, botones, y áreas públicas más amplias.

Resort

Los hoteles Resort cuentan, generalmente, con 400 habitaciones o más y están ubicados en destinos turísticos con gran conectividad y flujo de visitantes nacionales e internacionales, incluye hoteles que operan bajo la modalidad de Todo Incluido y Plan Europeo, con servicios y actividades recreativas que buscan proporcionar a los clientes una agradable experiencia de vacaciones. Cuentan con instalaciones para realizar grandes eventos. Dado que los Resorts atienden a viajeros internacionales y, en menor medida, a viajeros domésticos, generan principalmente ingresos denominados en dólares.

⁶ Al 31 de diciembre de 2020, cinco hoteles (619 habitaciones) se encuentran cerrados temporalmente: Coatzacoalcos, Ciudad Obregón, León, Saltillo y Playa del Carmen.

⁷ A partir del 1T de 2020, se eliminó el segmento de estancias prolongadas, ya que el número de habitaciones no era relevante para el portafolio. Por consecuencia, se añadieron 255 habitaciones al segmento de Servicio Selecto y 121 a Servicio Completo.

Contexto

(GRI 102-15)

Turismo en México

Los efectos de la pandemia ocasionada por el COVID-19 presentaron retos para la economía global y en particular para el turismo.

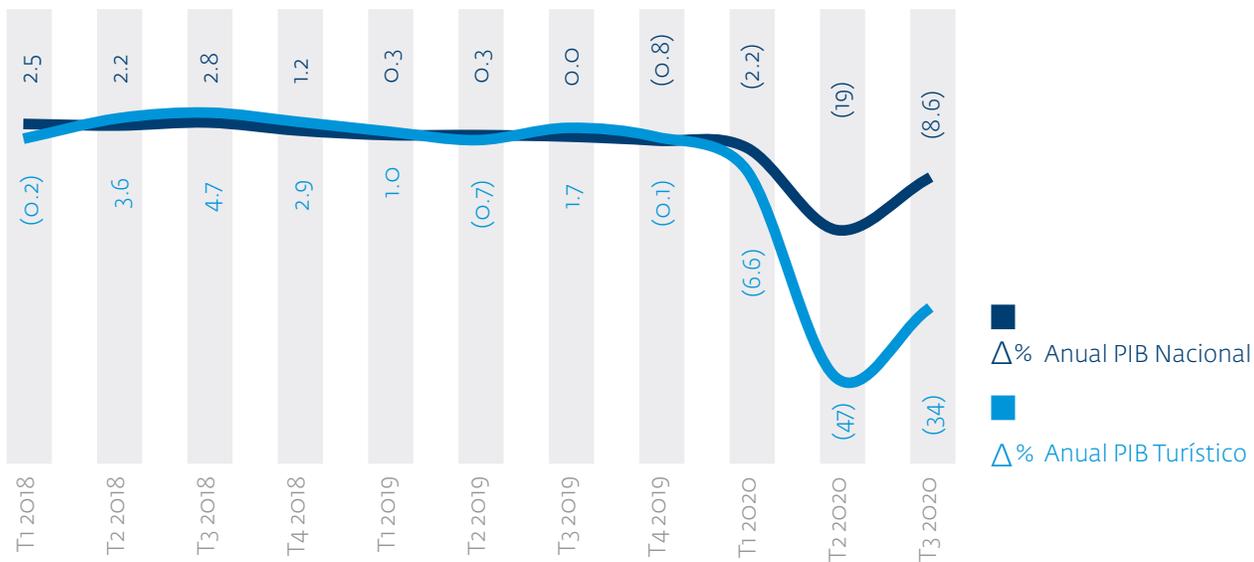
En FibraHotel tenemos la totalidad de nuestro portafolio en México, que presenta la fortaleza de ser la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª más grande del mundo, con un PIB de 1,320 millones de dólares en el 2020⁸.

En los últimos años, la actividad turística se ha convertido en un motor para la economía y el empleo en nuestro País. Por lo mismo, constituye una actividad estratégica para el desarrollo, representando el 8.6% del PIB de México y el 6.0% de los empleos formales.



Fiesta Americana Hermosillo

Variación en la participación del turismo en el PIB por trimestres



Fuente: DataTur

Impacto del COVID en el sector

Desafortunadamente, el impacto de la pandemia ha sido enorme y se ha notado de manera significativa en todas las plazas hoteleras. De acuerdo con datos de la Secretaría de Turismo, el saldo de la balanza turística, en 2020, fue de 7,444 millones de dólares (mdd), lo que representó una disminución de (49.3%) con respecto al 2019⁹.

La conectividad entre países presentó afectaciones debido a cierres de fronteras y regulaciones internas de cada país que impidieron el arribo de turistas internacionales. Aunque México presentó una caída del 46% en llegadas de turistas, se mantuvo dentro de los tres países más visitados durante el 2020 con 24.4 millones de turistas.

Países más visitados por llegadas de turistas

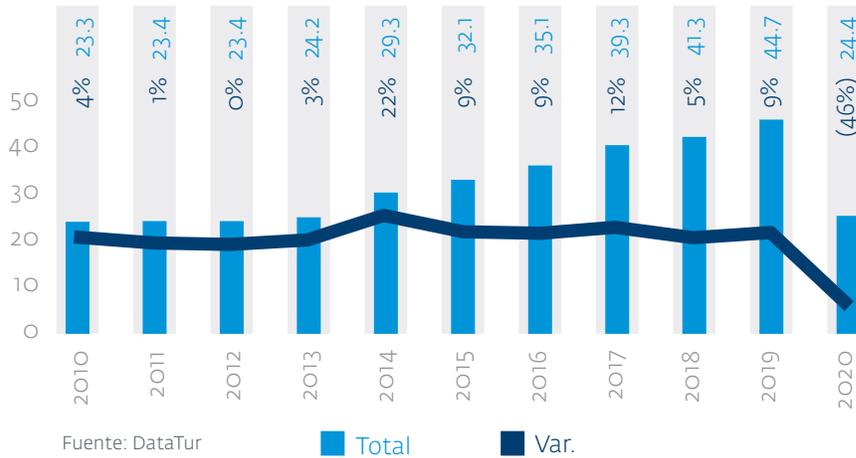
País	2020	Millones de Turistas	Δ2020 / 2019
Italia	1	27.5	(57%)
Francia	2	25.2	(72%)
México	3	24.4	(44%)
Estados Unidos	4	22.2	(72%)
Rusia	5	20.8	(15%)
España	6	20.0	(76%)
Polonia	7	17.7	(16%)

Fuente: SECTUR

⁸ Base de datos de los indicadores de Desarrollo Mundial, Banco Mundial.

⁹ La balanza turística se obtiene a partir de la diferencia entre los ingresos y egresos de la cuenta de viajeros internacionales.

Llegadas por turismo (millones de turistas)

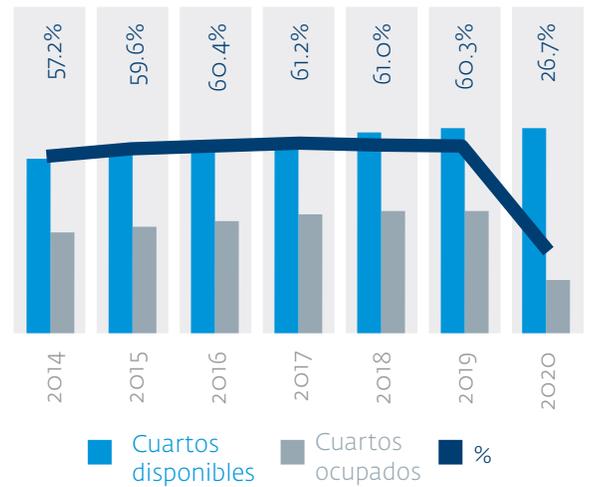


La llegada de pasajeros vía aérea presentó una disminución del 52.8% contra el 2019 con 24.4 millones de pasajeros. Estados Unidos sigue siendo el principal mercado de viajeros a México, con una participación porcentual del mercado de 68.6% y se mantiene como el segundo destino de viajes aéreos de los estadounidenses. Canadá es el segundo mercado significativo para México con una participación porcentual de 12.3%, al registrar 948 mil visitantes. Colombia se ubicó como el tercer mercado más importante del País contra el quinto lugar en 2019, con 1.8% de participación.

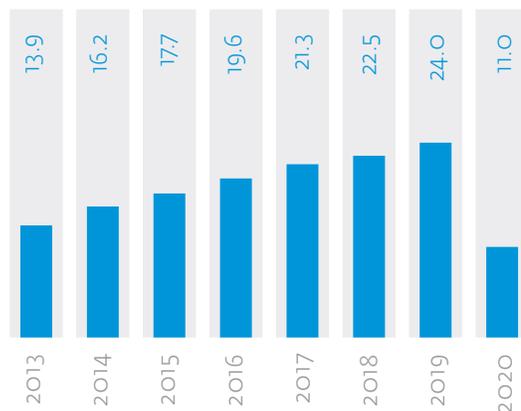
De acuerdo con las cifras del sistema DataTur de la Secretaría de Turismo, el número de cuartos disponibles, al 31 de diciembre de 2020, fue de 147.8 millones, lo que representa una disminución del 1.2%, obteniendo un porcentaje de ocupación de 26.7 por ciento.

Asociado a ese descenso, México se ha visto afectado en el ingreso de divisas en moneda extranjera, que disminuyó un 54.2%, cerrando en 11 millones de dólares.

Evolución de la oferta y ocupación hotelera



Ingreso de divisas producto del gasto efectuado por los visitantes internacionales en México (mdd)



En lo que respecta a la llegada de turistas a cuartos de hotel, se mantuvo la proporción entre turistas nacionales y extranjeros, donde los nacionales representan un 73% del total. Sin embargo, ambas categorías se redujeron en un 55% contra el 2019, con un registro de 27.9 millones de llegadas de turistas nacionales y 10.3 de turistas extranjeros.



Llegada de Turistas a Cuartos de Hotel



Fuente: DataTur

La llegada de pasajeros vía aérea también presentó una disminución del 52.8% contra el 2019, con 48.8 millones de pasajeros. La siguiente tabla muestra las llegadas aéreas a las principales ciudades de negocio y de turismo:

	2020	2019	Var. (%)
Ciudad de México	11,023,814	25,129,146	(56%)
Cancún	6,053,449	12,665,948	(52%)
Guadalajara	4,049,868	7,370,174	(45%)
Los Cabos	1,496,768	2,782,193	(46%)
Monterrey	2,503,715	5,615,670	(55%)
Puerto Vallarta	1,222,258	2,498,365	(51%)
Tijuana	3,162,927	4,539,672	(30%)

Fuente: DataTur

Hoteles de Negocios

La mayoría de los hoteles localizados en regiones que atraen al segmento de negocios se vieron forzados a cerrar operaciones en el mes de abril como resultado de la pandemia. Las limitaciones en la movilidad y la cancelación de eventos mayores, han puesto en pausa varios de los viajes realizados durante años anteriores. Además, se

Ciudad	No. Cuartos		% Marcas Internacionales		% Marcas Nacionales		% Marcas Independientes	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
México / Guadalajara / Monterrey	503	66,761	30%	40%	20%	26%	50%	34%
Otras Ciudades Industriales	1,620	138,420	19%	28%	18%	25%	64%	46%
Resorts	740	152,960	34%	57%	14%	19%	52%	24%
Total	2,863	358,141	25%	43%	17%	23%	58%	35%

Fuente: HVS

Con la evolución de la situación sanitaria, el mercado se irá recuperando gracias a las fortalezas señaladas.

establecieron limitaciones para los niveles de ocupación y, por lo mismo, en la oferta de inventario.

Desde su reapertura gradual, en junio y julio, se comienza a presentar una lenta reactivación del sector en México. También, la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, (USMCA, por sus siglas en inglés), podría significar la expansión o establecimiento de nuevas compañías en México, impulsando así los viajes de negocio en el País.

Hoteles Vacacionales

El mercado mexicano está posicionado correctamente para atraer a viajeros internacionales en distintos puntos del País, distinguidos por su riqueza cultural o por sus playas.

También, la presencia de marcas nacionales e internacionales y la calidad de inventario de las mismas, han jugado un papel importante en la atracción de mercado mediante una oferta variada de conceptos de lujo y más económicos. Uno de los destinos clave para este segmento en el País reside en Cancún-Riviera Maya, ya que cuenta con el mayor inventario de cuartos. Además, un alto porcentaje de los hoteles que se localizan en esta zona operan bajo el modelo Todo Incluido. Los hoteles con Plan Europeo mantienen su relevancia y han demostrado un grado de aceptación en el mercado turístico mexicano a través de la oferta de experiencias posicionadas y asociadas con cadenas hoteleras conocidas de manera global.

Evolución post COVID-19

México ha logrado mantener su posición en el sector hotelero entre los países de América Latina y a nivel internacional. El turismo en nuestro País cuenta con todas las herramientas para seguir creciendo en el futuro.

Durante los últimos años, tanto marcas nacionales como internacionales se han expandido a través del País, capturando a un mayor mercado impulsado por el crecimiento industrial, particularmente el automotriz y el aeroespacial. Además de éstos, se ha observado un importante crecimiento en el mercado inmobiliario del País.

Relación con los operadores

En FibraHotel establecemos con los operadores una relación de beneficio mutuo, enfocada en proveer a los huéspedes la mejor experiencia. Trabajamos estrechamente en cada hotel, con diferentes responsabilidades, decisiones conjuntas y una comunicación fluida.

Nuestros hoteles están afiliados con Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo, compañías líderes en la gestión hotelera y en calidad de servicio. Confiamos en ellas para el impulso sostenible de nuestro negocio.

En cada uno de nuestros hoteles, la operadora es responsable de la gestión de su operación. De conformidad con los contratos, pagamos a cada operador una comisión predominantemente variable basada en la utilidad de operación.

A continuación, presentamos las principales tareas de cada parte para el funcionamiento de los hoteles.

PRINCIPALES RESPONSABILIDADES EN CADA HOTEL

- > Disposición de la infraestructura al operador, ya sea por desarrollo propio del hotel y/o adecuación de incorporación realizada para el portafolio.
- > Disposición del equipamiento (incluyendo tecnología de operación).
- > Propuesta de infraestructura y equipamiento con mayor eficiencia en los consumos.
- > Aprobación de los planes de negocio del hotel.
- > Seguimiento de las tarifas (hospedaje, alimentos y bebidas, otros servicios).
- > CAPEX para mantenimiento de los hoteles.
- > Obtención de los permisos y licencias.
- > Responsabilidad de las actividades inmobiliarias (predial, seguros, etc.)
- > Pago de las nóminas del personal del hotel (seleccionados por las Compañías Operadoras).
- > Consolidación de los ingresos operativos de los hoteles y pago de las comisiones a los operadores.
- > Pago de la energía y el agua.
- > Planteamiento de los estándares de marca para la infraestructura (de la marca que explota el hotel que incluye estándares de eficiencia en los consumos como, por ejemplo, energía).
- > Elaboración del plan de negocio anual (en donde se reflejen los ingresos y costos/gastos).
- > Administración con su propio equipo de operación.
- > Definición de la política de tarifas (hospedaje, alimentos y bebidas, otros servicios).
- > Estrategias de ventas de alimentos y bebidas.
- > Disposición de plataformas de reserva y de los programas de fidelización.
- > Mantenimiento preventivo de los equipos mayores y mantenimiento general de las propiedades.
- > Propuesta de gastos de capital para mantener el estado de los hoteles en óptimas condiciones.
- > Selección de miembros del comité ejecutivo del hotel.
- > Renovación de permisos y licencias.
- > Administración del personal.
- > Gestión de los residuos.

Cabe destacar que una de las transformaciones que trajo consigo la pandemia fue en la forma como los operadores brindaron sus productos y servicios. Reconocemos su esfuerzo para implementar oportunamente los diferentes cambios conforme era necesario, los cuales implicaron, las siguientes acciones: nebulizaciones con productos especiales, el reemplazo del servicio de buffet por alimentos empaquetados, la disponibilidad de los menús en formato digital a través de código QR y la entrega de

los cubiertos empaquetados. Al mismo tiempo, implementaron todos los protocolos de limpieza necesarios para proteger y fomentar el bienestar de los huéspedes y personal de los hoteles.

La toma de decisiones como resultado de la evolución de la situación sanitaria y los cambios en las disposiciones de la autoridad, ha permitido reforzar nuestra relación con los operadores y ser ágiles al respecto.

Nuestros operadores

 POSADAS®

Grupo Posadas. Es la operadora hotelera mexicana más grande en el País con más de 150 hoteles y 24,000 habitaciones en destinos de playa y ciudad, ubicados en todos los estados del País. Destaca el posicionamiento de sus marcas como Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Fiesta Inn y One Hoteles.

 GRUPO REAL TURISMO

Grupo Real Turismo. Hoteles Camino Real es una compañía mexicana de hoteles fundada en 1958 por el Banco Nacional de México (Banamex) y un grupo de inversionistas privados. Operan 40 hoteles con aproximadamente 6,885 habitaciones, incluyendo varios restaurantes de renombre mundial. Tienen presencia en 23 estados de la República incluyendo a la Ciudad de México.

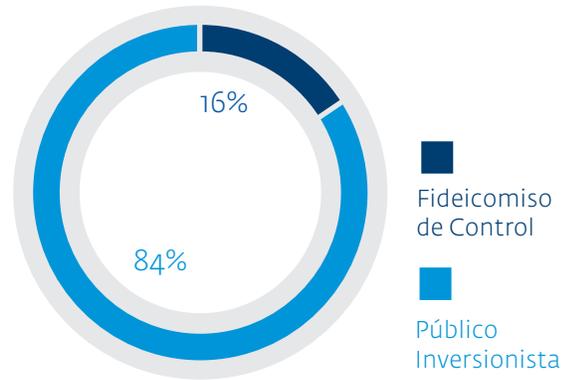
 Marriott

Marriott International, Inc. es la compañía hotelera más grande del mundo con sede en Bethesda, Maryland, EE. UU., con más de 7,000 propiedades en más de 130 países y territorios. Marriott opera y franquicia hoteles.

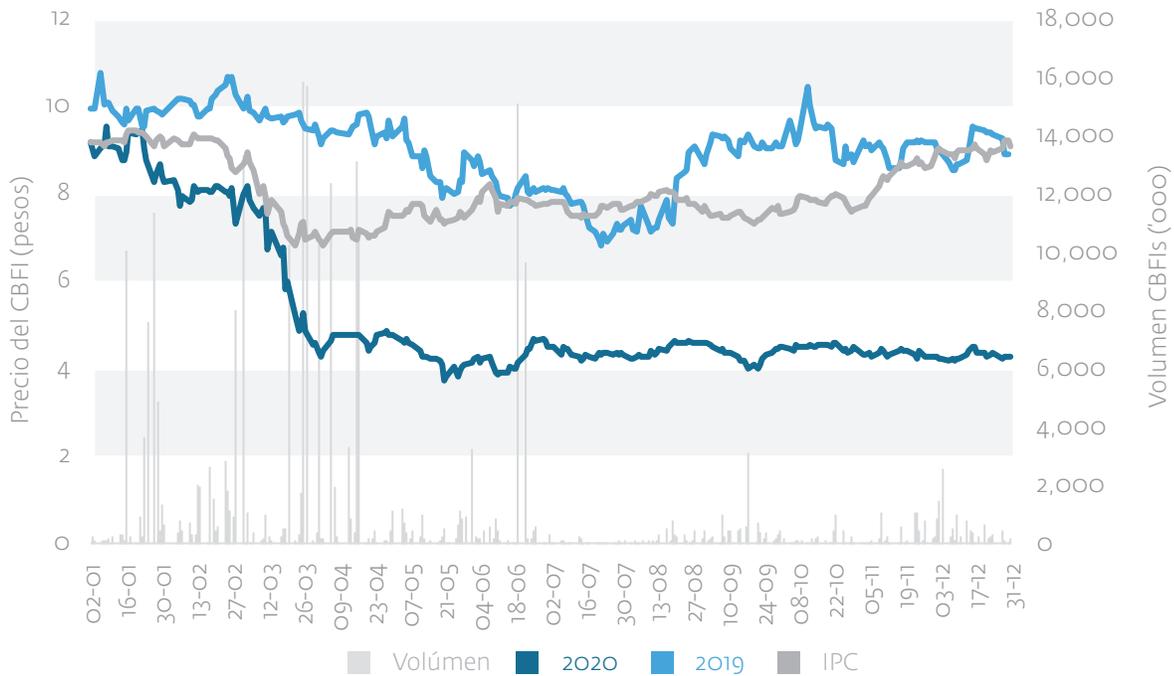
Presencia en el mercado de capitales

FibraHotel es un fideicomiso y, por su naturaleza, su objetivo es generar rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de los CBFIs, principalmente a través de Distribuciones de Efectivo del Resultado Fiscal, según determine el Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFÍ.

Hasta la fecha del presente Informe Anual, nuestra tenencia accionaria es la siguiente:



La gráfica siguiente¹⁰ muestra la evolución del precio del CBFÍ de FibraHotel y sus volúmenes entre el 10 de enero y el 31 de diciembre de 2020.



Al primer día de cotización del 2020, el CBFÍ cerró a un precio de 9.19 pesos y el 31 de diciembre del 2020 el precio de cierre fue de 4.31. En cuanto al 2019 el precio del primer día de cotización fue de 10 pesos y el último fue de 8.95. En el 2020 el CBFÍ cotizó en un rango de precios al cierre diario de 3.75-9.55 pesos y para el 2019 el rango fue de 6.82-10.81 pesos.

¹⁰ El eje izquierdo del gráfico indica el precio del CBFÍ en pesos mexicanos, el eje derecho muestra el volumen de CBFÍs operados en miles.

* El IPC está ajustado en función al precio del CBFÍ al 2 de enero del 2020 para mostrar su comportamiento contra el comportamiento del CBFÍ 2019 y 2020.





LiveAqua San Miguel de Allende

Gobierno CORPORATIVO

(GRI 102-18, 102-19, 102-20, 102-22, 102-23, 102-24, 102-25, 102-27, 102-28, 102-31, 102-35, 102-36, 102-37, 103-2, 103-3, 405-1)
(TCFD GOB-A, GOB-B)
(AMEFIBRA GOB01)

En FibraHotel tenemos un gobierno corporativo alineado a la normatividad aplicable y enfocado en garantizar una operación ética y transparente en la rendición de cuentas.

La Asamblea de Tenedores constituye el máximo órgano de decisión con relación al fideicomiso, que sesiona de manera ordinaria, una vez al año, e incluye entre sus responsabilidades la aprobación de los estados financieros y la autorización de la emisión de CBFIs. La Asamblea de Tenedores se rige por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

El Comité Técnico, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, tiene, entre otras funciones: la aprobación de las principales operaciones financieras y de portafolio (inversiones, adquisiciones, enajenaciones,

ventas, así como desinversiones). Se concentra, además, en la supervisión y gestión de la operación de la FIBRA, monitoreando el desempeño del Administrador.

El Fideicomiso de control¹¹ se reserva el nombramiento de la mitad más uno de los integrantes y nunca aquellos con rol de independientes. Los independientes, son designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, así como por estar libres de conflictos de interés. La totalidad de los miembros son nombrados por periodos de un año, siendo posible su renovación.

Durante el 2020 el comité estuvo conformado por 10 miembros propietarios, cuatro de ellos independientes. También contamos con una mujer en el consejo con lo que seguimos avanzando y apoyando nuestra política incluyente y de diversidad. La antigüedad promedio en el cargo fue de 7.9 años. Como presidente del Comité Técnico siguió ejerciendo Simón Galante Zaga, quien también es parte del Asesor.

Únicamente los miembros independientes reciben remuneración por su labor, fijada por el propio Comité Técnico sin la participación de éstos y ratificada por la Asamblea de Tenedores, siempre dentro de lo que establece el Contrato de Fideicomiso.

El Comité cuenta con un calendario anual ordinario de reunión, aunque cualquier miembro del Comité Técnico puede solicitar la celebración de una sesión. En 2020 se realizaron cuatro sesiones, ordinarias en los meses de febrero, abril, julio y octubre. Adicionalmente, se realizaron varias sesiones extraordinarias durante la pandemia. El promedio de asistencia fue del 100 por ciento.

Composición del Comité Técnico¹²

Nombre	Cargo
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario
Adolfo Benjamín Fastlicht Kurian	Miembro Propietario
Jorge Sandor Valner Weinstein	Miembro Propietario
Mayer Zaga Bucay	Miembro Propietario
María Dolores Domínguez	Miembro Propietario
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Manuel Zepeda Payeras	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente
Eduardo Zaga Cojab	Miembro Suplente
Eduardo López García	Miembro Suplente

El Comité Técnico cuenta con comités de apoyo. En 2020, como resultado del lanzamiento de la Estrategia de Sostenibilidad, incorporamos un comité específico para el seguimiento de la misma que reporta los avances al

Comité Técnico y garantiza el monitoreo al más alto nivel.

A continuación, describimos en mayor detalle las funciones de los cuatro comités de apoyo. La designación de

¹¹ El Fideicomiso de control ha de contar con el 15% o más de los CBFIs en circulación.

¹² Para mayor información sobre los miembros acceder a siguiente liga: www.fibrahotel.com/esp/comitetecnico/

sus miembros y respectivos presidentes corresponde al Comité Técnico¹³.

Comité de Prácticas Societarias

Sesiona con la periodicidad que se requiera. Todos sus miembros son independientes.

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está

involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestro Asesor o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, y (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

Nombre	Cargo
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Manuel Zepeda Payeras	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente e Invitado permanente

Comité de Auditoría

Sesiona con la periodicidad que se requiera. Todos los miembros son independientes.

El Comité de Auditoría es responsable, entre otros aspectos, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable.

Nombre	Cargo
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Manuel Zepeda Payeras	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente e Invitado permanente

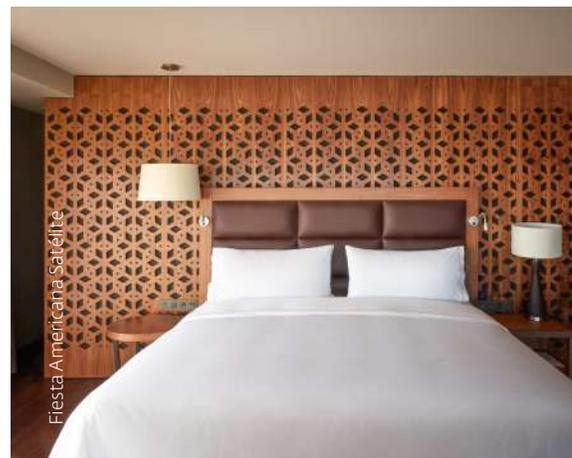
Comité de Nominaciones

Sesiona con la periodicidad que se requiera. Tres de sus cinco miembros son independientes.

El Comité de Nominaciones es responsable, otros aspectos, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; y (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico.

Nombre	Cargo
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Manuel Zepeda Payeras	Miembro Propietario Independiente
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario

¹³ Mayor detalle sobre las funciones de los Comités en el Reporte a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).



Comité de Sostenibilidad

Sesiona con la periodicidad que se requiera.

Está enfocado en la revisión, ejecución y continua mejora del desempeño ASG de FibraHotel, en el marco de los objetivos y metas establecidas en la Estrategia de Sostenibilidad.

Los miembros y presidentes son elegidos y pueden ser modificados en cualquier momento por el Comité Técnico. Se componen tanto de miembros del propio Comité Técnico como de directivos de la Administradora, lo que permite un acercamiento y entendimiento más preciso de las fortalezas y áreas de oportunidad en sostenibilidad.

El Comité está conformado, a su vez, por el Comité Ejecutivo y el Comité de Operaciones, cuyos integrantes son:

Comité Ejecutivo ASG	Comité de Operaciones ASG
> Alberto Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)	> Eduardo López (Director General)
> Simón Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)	> Guillermo Bravo (Director de Inversiones)
> María Dolores Domínguez (Miembro Propietario del Comité Técnico)	> César Chávez (Director de Operaciones)
> Eduardo López (Miembro Suplente del Comité Técnico)	> Isaac Aguilar (Director de Operaciones)
> Edouard Boudrant (Director Financiero)	> Luis de la Barrera (Director de Operaciones)
> Guillermo Bravo (Director de Inversiones)	> David González (Gerente de Ingeniería y Mantenimiento)
> Antonio Cárdenas (Gerente de Finanzas y Responsable de Sostenibilidad FibraHotel)	> Antonio Cárdenas (Gerente de Finanzas y Responsable de Sostenibilidad FibraHotel)
> Juan Felipe Mejía (Director de Nuevos Proyectos)	> Juan Felipe Mejía (Director de Nuevos Proyectos)

Por su parte, el Administrador es responsable de la operación de la FIBRA y se destaca por contar con un equipo directivo que se sobresa por su conocimiento y experiencia, realizando un trabajo apegado a los lineamientos estratégicos establecidos por el Comité Técnico.

Asesor de FibraHotel					
Roberto Galante		Alberto Galante		Simón Galante	
Administrador de FibraHotel					
Eduardo López Director General					
Edouard Boudrant Director Financiero	Guillermo Bravo Director de Inversiones	Isaac Aguilar Director de Operaciones de hoteles de Servicio Limitado y Selecto	César Chávez Director de Operaciones de hoteles de Servicio Completo y Resorts	Luis de la Barrera Director de Operaciones de hoteles de Servicio Limitado, Selecto y Marriott	Lorena García Director Legal
> Contraloría > Tesorería > Activos Fijos > Administración	> Desarrollo > Adquisiciones > Relación con Inversionistas	> Operación > Mantenimiento > CAPEX	> Operación > Mantenimiento > CAPEX	> Operación > Mantenimiento > CAPEX	> Procesos legales

Cabe recordar que FibraHotel está asesorado externamente por Administradora Fibra Hotelera, S.A. de C.V., como responsable, entre otros aspectos, de orientar y asesorar en la estrategia de desarrollo y adquisiciones de proyectos hoteleros.



Ética y CUMPLIMIENTO

(GRI 102-16, 102-17, 102-25, 102-26, 103-2, 103-3, 205-1, 205-3, 206-1, 415-1, 419-1)
(AMEFIBRA GOBo2, GOBo3)

En FibraHotel nos desempeñamos con una cultura de cumplimiento, apegados a la legalidad y las normativas internas que desarrollamos para la operación.

Contamos con un Código de Ética, el cual aplica a toda nuestra plantilla, sustentado sobre valores de honestidad e integridad. Nuestro código contiene los lineamientos para las relaciones al interior de la compañía, incluyendo el desempeño de nuestra plantilla y los miembros del Comité Técnico, así como las relaciones de nuestros colaboradores con los proveedores y aliados de negocio, como los operadores.

Entregamos el Código a todos los colaboradores en su curso de inducción que se encuentra disponible en Intranet y en nuestra página web (FibraHotel - Políticas y otra documentación): www.fibrahotel.mx/esp/politicas/

Adicionalmente, contamos con una línea de denuncia, que pueden utilizar los colaboradores para resolver las dudas sobre los lineamientos del Código, así como señalar los incumplimientos que se detecten. Se encuentra abierta además para el resto de grupos de interés. Las denuncias pueden ser formuladas de manera anónima por vía telefónica o correo electrónico y durante el proceso de análisis velamos por las garantías de todas las partes. La línea de denuncia es monitoreada por un externo.

Durante el año no recibimos casos de denuncias a través de la línea relacionados con la operación de FibraHotel, ni identificamos incumplimientos a través de los procesos de auditoría interna.

Por otra parte, nuestro gobierno corporativo ha sido estructurado para garantizar la toma de decisiones basada en el compromiso de la compañía, libre de conflictos de

interés. Incluimos lineamientos en el Código de Ética. Cabe destacar la supervisión de los mismos por parte del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y de las Direcciones Jurídica, Administrativa y de Contraloría.

De igual forma, hacemos extensivo nuestro compromiso, a la prevención del soborno, la extorsión y cualquier otra forma de corrupción. Como muestra de ello, en 2020, desarrollamos nuestra Política Anticorrupción que establece lineamientos de prevención y respuesta para resguardar el patrimonio de la compañía. En línea con nuestros procedimientos, dicha política fue comunicada y entregada a nuestros colaboradores en una capacitación interna. Se encuentra a disposición pública en nuestra página web (FibraHotel - Políticas y otra documentación): www.fibrahotel.mx/esp/politicas/

Gracias a estos esfuerzos y al cumplimiento de nuestros colaboradores, durante 2020 no se detectó ningún caso de corrupción.

De esta forma, reafirmamos nuestro compromiso de operar siempre bajo los más altos valores éticos y de integridad, así como en estricto apego a las leyes nacionales y locales aplicables a la compañía.

Del mismo modo, nuestras operaciones y actividades se desarrollan con independencia de los partidos políticos, manteniendo una relación estrictamente operativa con los gobiernos locales y federal. Desde FibraHotel no realizamos contribuciones a partidos y representantes políticos.

Cabe destacar que en el año no se produjeron sanciones significativas por temas sociales y/o económicos, incluyendo prácticas de competencia.



Estrategia

Inversión y desarrollo

(GRI 103-2, 103-3)
(TCFD GDR-B)

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CB-FIs. Por ello, es muy importante la operación eficaz de un portafolio de hoteles de alta calidad, de diferentes marcas y geográficamente diversificados, las cuales forman parte las principales fortalezas que sustentan nuestro liderazgo en la administración de bienes inmobiliarios en el sector hotelero, que desglosamos a continuación:

1. Líder en el mercado con un portafolio de hoteles de alta calidad, múltiples marcas y geográficamente diversificado.

Consideramos que la calidad y diversidad de nuestro portafolio nos diferencia de nuestros competidores. Nuestros hoteles están ubicados principalmente en mercados con una importante actividad industrial, empresarial y/o turística. Poseemos un portafolio de hoteles de alta calidad en México diversificado por segmento hotelero, geografía, marca, Compañía Hotelera y base de clientes. Consideramos que nuestro portafolio está bien equilibrado y estructurado para desempeñarse en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento debido a la combinación de hoteles en diferentes segmentos. De igual forma, consideramos que la calidad de nuestros hoteles, en combinación con la diversidad de nuestro

portafolio, nos diferencia de nuestros competidores y es difícil de replicar. La ubicación de nuestros hoteles en estos lugares estratégicos es difícil de replicar y ofrece a nuestros huéspedes conveniencia y acceso a una amplia gama de servicios complementarios y servicios que mejoran la experiencia del cliente. Asimismo, nuestros hoteles, que son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo, operan bajo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional, y nuestra asociación con estas fuertes marcas fortalece la demanda de nuestros hoteles por su calidad de servicio, programas de lealtad, sistemas modernos de reservas y plataformas de mercadotecnia nacionales e internacionales.

2. Fuerte modelo de negocios.

De acuerdo con los contratos que celebramos con las Compañías Operadoras, pagamos comisiones predominantemente variables con base en la utilidad bruta de operación, lo cual nos brinda flexibilidad para minimizar nuestros costos y operar con un punto de equilibrio económico relativamente bajo en ciclos de negocio desfavorables. Adicionalmente, contamos con una plataforma de desarrollo interna. Nuestro modelo de negocios también está anclado en una administración de activos rigurosa que busca

mejorar nuestro rendimiento operativo. Vigilamos y asesoramos de forma proactiva a nuestras Compañías Operadoras externas en la mayoría de los aspectos de la operación de nuestros hoteles, incluyendo el posicionamiento y reposicionamiento de inmuebles, análisis de operaciones, diseño físico, renovación y mejoras fundamentales, tarifas de habitaciones, experiencia de los huéspedes y dirección estratégica en general. Como resultado de lo anterior, hemos desarrollado un modelo operativo eficiente. Tras el impacto de la pandemia, los niveles actuales de RevPAR tienen un fuerte potencial de crecimiento.

3. Asociación con marcas de hoteles y Compañías Operadoras líderes.

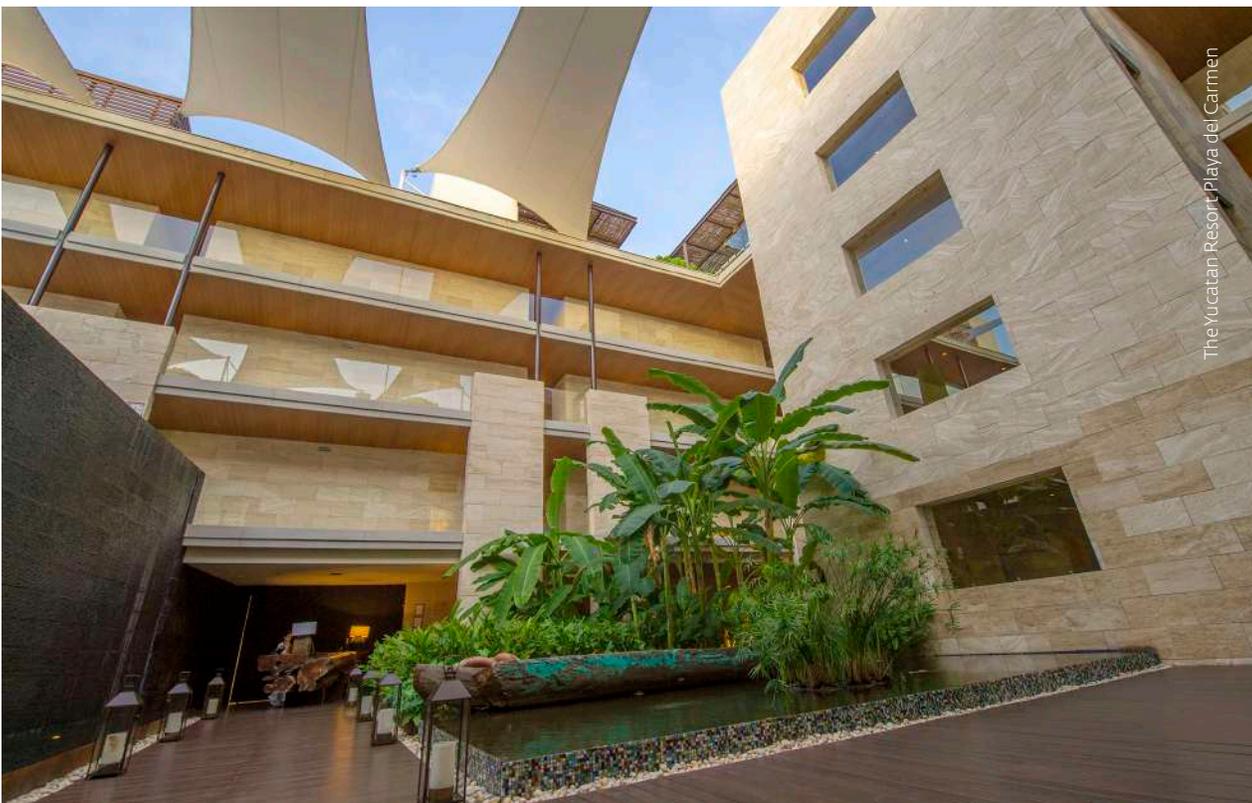
Consideramos que el uso de marcas altamente reconocidas y nuestra relación con Compañías Operadoras líderes, nacionales e internacionales (como Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo), nos proporcionan importantes ventajas derivadas de su prestigio, programas de lealtad, calidad de servicio, modernos sistemas de reservaciones, reconocimiento de marca, plataformas de mercadotecnia, segmentación efectiva de productos, que consideramos resultará en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR. Adicionalmente, nuestra arquitectura abierta nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora y la marca de hoteles que resulte más conveniente para cada hotel y circunstancia, posicionándonos mejor para continuar creciendo de manera diversificada y rentable, generando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Consideramos que las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos dan acceso a oportunidades de desarrollo y de adquisición, muchas de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores.

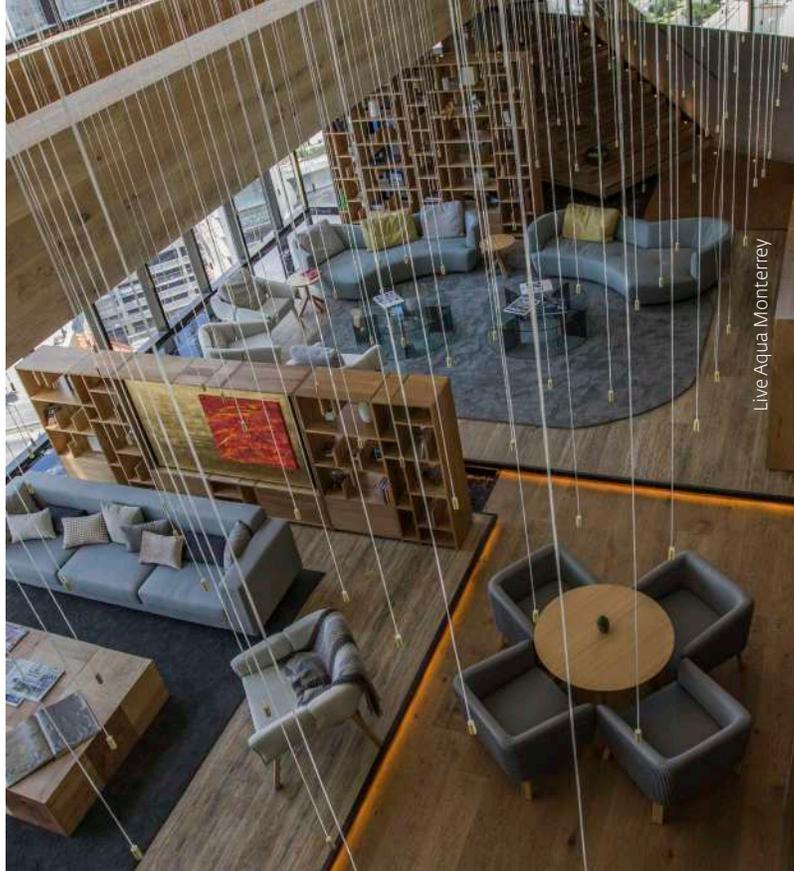
4. Gran plataforma hotelera establecida, con una sólida trayectoria y potencial de crecimiento.

Contamos con una plataforma bien establecida, líder en el mercado y altamente escalable con más de veinticinco años de historia, incluyendo más de ocho años como una empresa pública, así como la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas, profundo conocimiento de la industria y una posición líder en la industria del mercado hotelero en México. Desde nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación de 21 Hoteles con 2,810 habitaciones a un Portafolio Actual que hoy incluye 86 propiedades hoteleras con 12,558 habitaciones. Creemos que nuestra plataforma nos diferencia de muchos de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades atractivas que consideramos que existen en el mercado de hospedaje en México.

5. Fuerte balance general y acceso a diversas fuentes de capital para fondear nuestro crecimiento.

Al 31 de diciembre de 2020, contábamos con una posición de efectivo de Ps. \$ 460 millones y una deuda total de Ps. \$ 4,456 millones, que representa el 26.5% de nuestros activos totales. Tenemos acceso al capital de las instituciones comerciales privadas a costos que consideramos altamente competitivos en relación con nuestros competidores, debido a nuestro robusto historial crediticio y a la calidad de nuestros activos. Además, como FIBRA que cotiza en bolsa, tenemos acceso a los mercados públicos de capitales.





Live Aqua Monterrey

Nuestra estrategia de inversión y desarrollo se sustenta en los puntos anteriores, para crear valor para los Tenedores de CBFIs y el resto de grupos de interés. La pandemia fue un parteaguas en ese sentido, ya que tuvimos que reaccionar de manera rápida y asertiva, siempre a la altura de las circunstancias, para poder mantener la solidez de la empresa y estabilizar las operaciones.

Actualmente, nuestro objetivo sigue siendo el mismo y considera el contexto resultante de la incidencia de la pandemia, enfocado en:

1. Aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico y la estabilización de hoteles.

Consideramos que podemos aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico debido a (i) la calidad de nuestros hoteles, que consideramos superior a sus conjuntos competitivos respectivos, y su ubicación estratégica en centros comerciales e industriales que nos permitirá continuar beneficiándonos del crecimiento de la demanda por arriba de la oferta de alojamiento de negocios; (ii) nuestra rigurosa administración de activos, que busca continuamente hacer nuestra operación más eficiente y mejorar la experiencia de nuestros huéspedes; (iv) nuestra relación con los mejores operadores y marcas hoteleras, la cual nos da acceso a sus estrategias comerciales y sus programas de lealtad; y (v) economías de escala derivadas de nuestro mayor tamaño, que nos dan ventajas para buscar mejoras en los márgenes operativos de nuestros hoteles.

2. Velar por el crecimiento de los hoteles en segmentos de Resort y de Servicio Completo, particularmente en aquellos que atienden también a los viajeros de placer y a los viajeros en grupo que tienen mayor capacidad de cobrar tarifas en dólares.

Se presentó un fuerte impacto negativo durante 2020 en todos los hoteles, por lo que tenemos que centrar nuestros esfuerzos en la reactivación de los servicios de acuerdo con el contexto. Durante los últimos años (a excepción de 2020), el turismo en México mostró un incremento sostenido en la llegada de turistas internacionales. Confiamos que ese patrón continuará una vez que exista mayor certidumbre a nivel internacional en relación al número de casos de coronavirus y lo cual hemos visto a la fecha.

Es importante destacar que, durante 2020 el turismo a nivel nacional ayudó en gran medida a estabilizar nuestro portafolio, por lo que consideramos al huésped mexicano como un elemento fundamental para la reactivación en 2021 en nuestro portafolio. Por esta razón nuestra estrategia también está centrada en brindarle una experiencia de alta calidad y estancia segura.

En este sentido, tenemos la intención de reactivar la economía de todo nuestro portafolio para atender tanto a los turistas nacionales e internacionales de negocios como de placer.

3. Maximizar al valor de los bienes inmuebles.

Nuestros inmuebles son de alta calidad y existen alternativas para incrementar su valor. Buscamos continuar incrementando la rentabilidad de los hoteles por medio de (i) eficiencias operativas y reducciones de costos, (ii) incremento en la tarifa y (iii) reposicionamiento del hotel mediante inversiones en el inmueble, cambio de marca y/o operador. Adicionalmente, estamos explorando distintas alternativas en los inmuebles para ser reposicionados para otros usos o vendidos.

4. Inversión en tecnología para la eficiencia operativa y mejora ambiental.

Durante la pandemia, reafirmamos nuestro compromiso para la mejora de la eficiencia operativa y el mejor uso de los recursos con la finalidad de incrementar la calidad de nuestras actividades y servicios, así como la generación de ahorros. Ahora más que nunca consideramos de vital importancia que los esfuerzos que realicemos para minimizar nuestro impacto ambiental, repercutirán de manera positiva en nuestros ahorros. Es por ello, que durante 2020 así como en los años venideros, continuaremos generando acciones para la implementación de tecnologías que permitan el ahorro en el consumo de energía, así como el cambio de suministro de combustibles fósiles por energías más limpias. De la misma manera, apostamos por una infraestructura moderna que apoye a nuestro desempeño ambiental.

En retrospectiva, la adquisición y el desarrollo de más bienes inmuebles para su incorporación al portafolio era una clave fundamental de nuestra Estrategia. Sin embargo, las circunstancias a lo largo del año cambiaron y por lo mismo estamos conscientes de que 2021 debe ser un año de crecimiento para el portafolio que permita que en los años venideros podamos retomar nuestro objetivo de incrementar la rentabilidad de nuestros inmuebles.

Enfoque integral en sostenibilidad

(GRI 102-12, 102-20, 103-2, 103-3)
 (TCFD GOB-A)
 (AMEFIBRA GASGo3, GOBo1)

En FibraHotel estamos conscientes de que nuestra operación debe de generar valor para el conjunto de los grupos de interés, combinando la rentabilidad y la proyección financiera a futuro con el desarrollo socioeconómico y el respeto al medio ambiente.

Con base en nuestros materiales, desarrollamos nuestra Estrategia de Sostenibilidad que se compone de focos y líneas de acción, cada una de ellas integrada a su vez por diferentes iniciativas, en cuya implementación trabajamos junto a los operadores, proveedores, huéspedes y otros aliados.



Grand Fiesta Americana - Monterrey

Correlación de Estrategia de Sostenibilidad con temas materiales y ODS:

Focos	Temas materiales	ODS
Institucionalización	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gobierno corporativo ✓ Ética corporativa e integridad ✓ Continuidad del negocio y gestión de riesgos 	
Infraestructura sostenible	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eficiencia energética y energías renovables ✓ Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático ✓ Gestión de residuos ✓ Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo 	
Factor humano	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prácticas laborales ✓ Diversidad e igualdad de oportunidades 	
Compromiso compartido	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Innovación e inversión en comunidades locales ✓ Prácticas laborales ✓ Diversidad e igualdad de oportunidades 	

Como resultado de los esfuerzos y metas planteadas en nuestra Estrategia de Sostenibilidad, en 2020 desarrollamos un conjunto de políticas que se suman a nuestro Código de Ética. De esta manera, buscamos alinearnos

a las mejores prácticas internacionales y consolidar nuestro marco de autorregulación¹⁴. Estas políticas son clave para nuestra operación diaria y la relación con los diferentes grupos de interés.

Política ambiental y de cambio climático	Define los lineamientos que reflejan nuestro compromiso con el cuidado del medio ambiente, así como las medidas para reducir la contribución al cambio climático y para la resiliencia ante los posibles impactos.
Política de derechos humanos	Nuestra finalidad es respetar los derechos humanos y ejercer la debida diligencia a través de la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados a nuestra operación y cadena de valor.
Política de diversidad	Buscamos promover una cultura de respeto a la diversidad, equidad e inclusión en la compañía, garantizando la no discriminación, la igualdad de oportunidades y el respeto a todas las personas.
Política de anticorrupción	Establecemos nuestros lineamientos para prevenir actos de corrupción en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés y cualquier otra práctica que deteriore el patrimonio de la compañía.
Política de relación con grupos de interés	Cubre los lineamientos para involucrar de manera inclusiva a los grupos que impactan y se ven impactados por nuestro negocio en la identificación, entendimiento y atención a temas materiales.
Política de sostenibilidad	Contemplamos lineamientos para la integración de aspectos ASG en el planteamiento de nuestro modelo de negocio, así como en la toma de decisiones de inversión y operación.

Nuestra política de sostenibilidad es referencia clave porque refleja nuestro profundo entendimiento al respecto, y el firme compromiso que adquirimos y cómo lo trasladamos a través de una estrategia específica.

Para la gobernanza, creamos el Comité de sostenibilidad que tiene dos instancias a su vez: el Comité Ejecutivo y Comité Operativo, cuya responsabilidad es vigilar la óptima implementación de los temas ASG. Además, se da cuenta al Comité Técnico de los avances.

De igual forma, hemos definido un variable de compensación basado en objetivos de sostenibilidad anuales, establecidos en indicadores que son monitoreados de manera continua. Estas variables son aplicables para las áreas implicadas acorde con sus funciones y para la alta dirección.

Con todos estos esfuerzos, aseguramos una correcta gobernanza de la sostenibilidad, el adecuado seguimiento a nuestra estrategia y la inclusión de criterios ASG en la toma de decisión y cultura de la compañía en todos los niveles de su estructura.

¹⁴ Para mayor información acerca de las políticas acceder a la siguiente liga (FibraHotel - Políticas y otra documentación): www.fibrahotel.mx/esp/politicas/

Gestión de riesgos

(GRI 102-11, 102-29, 102-30, 102-31, 103-2, 103-3)
(SASB IF-RE-450a.2)
(TCFD EST-A, EST-B, GDR-A, GDR-C)
(AMEFIBRA GOBo5)

FibraHotel y el modelo de negocio están expuestos a diversos factores, así como a variables internas y externas. Cualquiera de los riesgos que se describan a continuación, de materializarse, pudieran afectar la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador y, en consecuencia, el Patrimonio. Por ello, deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

De manera anual se evalúan los principales riesgos, actualizando los planes de prevención y mitigación. A continuación, presentamos los principales factores de riesgo:

Dimensión	Riesgo	Descripción
Económica (incluye regulatorio)	Condiciones Macroeconómicas	Los cambios en las tasas de interés, la inflación y el tipo de cambio del peso, puede afectarnos en la capacidad de realizar adquisiciones para el portafolio y en la obtención de financiamiento.
	Financiamiento	Dependemos de los ingresos y resultados así como de las condiciones del mercado para la obtención de los recursos con los que realizar inversiones, adquisiciones y el pago de obligaciones de deuda. Estamos asimismo condicionados por las disposiciones que nos marquen para la entrega del financiamiento.
	Regulación	Las disposiciones regulatorias y normativas condicionan la estrategia de crecimiento, así como la operativa de los hoteles del portafolio (ej. costos de contratación y/o de construcción). Es importante estar atentos a los cambios de posible regulaciones futuras.
	Gastos de operación	Destacan, especialmente, los gastos requeridos para el mantenimiento de los hoteles, de conformidad con los contratos firmados con los operadores, conservando en óptimas condiciones la infraestructura y su atractivo para los huéspedes. Estamos expuestos a los cambios en los precios de la energía, personal y otros insumos de operación.
Social (clientes, colaboradores y comunidades)	Comportamiento de los huéspedes	El contexto económico y social puede generar cambios en los patrones de viajes de los huéspedes. La tecnología puede llevar a hábitos diferentes que debemos abordar para innovar desde los actuales modelos de hospedaje o planteando conceptos diferentes. Para nosotros supone un desafío en términos de los emplazamientos y la infraestructura necesaria.
	Desempeño de los operadores	Un servicio de calidad es la clave para la satisfacción del huésped y su disposición a regresar. La propuesta que acompaña a cada marca de hotel, el programa de fidelización, los canales de distribución y la oferta de servicios, dependen del operador. Consideramos la gestión en salud y seguridad de los huéspedes por parte del operador, así como del equipo del hotel, incluyendo la prevención de accidentes.
	Competencia	Existe una fuerte competencia por parte de otros propietarios y operadores que pueden contar con modelos operativos más económicos y atraer huéspedes con tarifas más reducidas en los segmentos de menor valor agregado.
	Disponibilidad de equipo	La formación requerida para el empleo y la distribución del mismo a lo largo del país, puede llevar a situaciones de falta de personal en algunos destinos. Es necesario trabajar en la atracción y fidelización de talento.
	Seguridad	Las condiciones de seguridad determinan la elección de los viajeros. La inseguridad afecta a la llegada de huéspedes.
Ambiental	Fenómenos climáticos	Los fenómenos climáticos más extremos, como huracanes, tormentas y sequías, entre otros, y los cambios en el entorno también vinculados al cambio climático como es el caso del sargazo, afectan la llegada de turistas a los destinos y, por lo tanto, la ocupación de los hoteles. Del mismo modo, existe riesgo de posibles afectaciones en la operación, a la infraestructura de los hoteles y la disponibilidad de energía y agua.
	Transición a economía baja en carbono	Desde la regulación y de manera voluntaria con incentivos por parte de las autoridades y de otros grupos de interés, como inversionistas y proveedores de capital, se fomenta la infraestructura y equipos de mayor eficiencia en el consumo de agua y energía, así como el uso de fuentes renovables de energía con el objetivo de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
Salubridad y sanitarios	Brotos Epidémicos en general	Las pandemias o epidemias, pueden causar desestabilización en los mercados financieros y provocar una recesión económica global que podría tener un impacto negativo en los resultados y operación del Fideicomiso. Asimismo, dichos eventos pueden tener como resultado interrupción en la operación de nuestros hoteles, así como cierres totales o parciales de los mismos. Restricciones en viajes, transporte y movilidad de huéspedes en general.

Durante 2020 realizamos un análisis interno para evaluar nuestros riesgos relacionados con el clima, tomando como referencia las recomendaciones del TCFD y los criterios que se evalúan en la iniciativa *Disclosure Insight Action (CDP)*. Tomamos en consideración ambos criterios con la finalidad de tener un panorama comprensivo que pudiera ofrecernos un

análisis amplio y profundo acerca de los riesgos que enfrenta nuestro negocio.

Como resultado de este análisis pudimos destacar los siguientes riesgos relacionados, específicamente, con el clima. Cabe señalar que estamos trabajando en el planteamiento de iniciativas adicionales de prevención y mitigación.

Riesgos

Riesgo	Clasificación de riesgo - TCFD	Descripción	Horizonte temporal
Solicitudes de cumplimiento de grupos de interés.	Normas actuales	FibraHotel, está obligado a cumplir de manera permanente la normativa vigente que le aplique. Las autoridades, inversionistas y proveedores de capital, cada vez fomentan más la infraestructura y uso de equipos de mayor eficiencia en el consumo de agua y energía, así como el uso de fuentes renovables de energía, para reducir las emisiones de GEI. La compañía debe estar al pendiente de estos requerimientos para satisfacer las necesidades de estos grupos de interés y, al mismo tiempo, beneficiar el funcionamiento de sus activos.	Corto plazo
Fenómenos meteorológicos más intensos.	Físico agudo	Los fenómenos climáticos más extremos, como huracanes, tormentas y sequías, entre otros, así como los cambios en el entorno también vinculados al cambio climático tal es el caso del sargazo que, afectan la llegada de turistas a los destinos y, por lo tanto, la ocupación de los hoteles.	Corto plazo
Reemplazo de servicios con menor emisión de carbono.	Tecnológico	La necesidad de viajes de negocios y, por lo tanto, la demanda de habitaciones en nuestros hoteles puede resultar afectada de manera importante por el aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios, como el uso de videollamadas para realizar reuniones de negocio. De igual forma, estas condiciones se pueden ver favorecidas por cualquier limitación impuesta por las autoridades correspondientes a los viajes internacionales y nacionales.	Corto plazo

Oportunidades

Oportunidad	Clasificación de oportunidad	Descripción	Horizonte temporal
Edificios más eficientes	Eficiencia de recursos	Como parte de las acciones para reducir el impacto de las operaciones de los hoteles, se han identificado como oportunidades la mejora a la infraestructura, así como la inversión en equipos, tecnología y mantenimiento.	Corto plazo
Uso de fuentes de energía bajas en carbono	Fuente de energía	La inversión en fuentes de energía eléctrica renovables, como paneles solares, en esquemas autogeneración o elaboración de contratos de suministro con terceros es una importante oportunidad para la compañía ya que nos puede permitir reducir costos a la vez que nos permite evitar emisiones y ofrecer servicios con un menor impacto de carbono.	Corto plazo
Desarrollo y/o expansión de productos y servicios con bajo nivel de emisiones	Productos y servicios	Algunas de nuestras instalaciones cuentan con certificaciones como EDGE o LEED, que promueven la eficiencia en la construcción. Este tipo de certificaciones requieren demostrar ahorros y eficiencia durante la construcción y operación de los inmuebles, por lo que permite ofrecer servicios de hospedaje con un nivel bajo de emisiones. Se espera que los hoteles con este tipo de certificaciones se incrementen en el futuro.	Corto plazo

Resultados ECONÓMICOS¹⁵

Ingresos totales

(SASB IF-RE-000.C, IF-RE-000.D)

Los resultados financieros que se describen en este apartado están relacionados con los estados financieros que comprenden 86 hoteles al 31 de diciembre de 2020:

- > 83 hoteles bajo contrato de operación.
- > Tres hoteles bajo contrato de arrendamiento, lo que supone el 3.5% del portafolio (en número de hoteles).

Durante 2020, nuestros ingresos totales fueron Ps. \$1,942 millones, contra Ps. \$4,372 millones para el 2019 (disminución del 55.6%):

- > Ps. \$1,383 millones de ingresos por renta de habitaciones (71.2% de los ingresos totales), en disminución de (56.8%).
- > Ps. \$313 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.1% de los ingresos totales), en disminución de (58.6%).
- > Ps. \$196 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres hoteles¹⁶ y (ii) locales comerciales / antenas (en conjunto, 10.1% de los ingresos totales), en disminución de (47.5%).
- > Ps. \$49.7 millones (2.6% de los ingresos totales) de otros ingresos, en incremento de 23.8 por ciento.

Los ingresos totales, en lo que respecta a los hoteles bajo contrato de operación, fueron de Ps. \$1,746 millones en el 2020 contra Ps. \$3,997 millones en el 2019.

Los ingresos de FibraHotel por trimestre en 2020 fueron:

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	AÑO 2020
Ingresos Totales	948.8	71.7	375.8	545.4	1,941.7
Habitaciones	663.6	40.5	275.9	403.4	1,383.4
Alimentos y Bebidas	161.0	9.4	55.7	86.8	312.9
Arrendamiento	101.4	9.1	35.3	49.9	195.7
Otros	23	12.7	8.8	5.3	49.7
Ingresos – Hoteles Administrados	847.1	62.9	340.4	495.5	1,745.9
% de ingresos totales	89.2%	91.1%	92.5%	92.8%	91.4%
# de Hoteles en operación	45	24	81	81	81
# de Hoteles administrados	83	79	79	79	79
# de Hoteles arrendados	3	2	2	2	2
# de Hoteles temporalmente cerrados	41	62	5	5	5

* Cifras en millones de pesos, excepto la información en número de hoteles.

¹⁵ Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas acorde con las Normas de Información Internacionales (IFRS) y son expresadas en pesos mexicanos nominales. Por tema de presentación algunos rubros contables de los resultados financieros presentados en esta sección pueden diferir de los estados financieros consolidados auditados por el año 2020 sin que se modifiquen los resultados y la posición financiera de FibraHotel.

¹⁶ Los hoteles arrendados, durante el 2020, son Fiesta Inn Perisur, Playa del Carmen y Fiesta Americana Condesa Cancún. El contrato de Playa del Carmen terminó durante el 2020 y a partir del 1 de enero de 2020, el contrato de arrendamiento con el hotel Fiesta Inn Cuautitlán fue cancelado y pasó a ser uno de operación con la misma marca y operador.

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos y financieros de los hoteles en administración durante los cuatro trimestres de 2020, considerando únicamente los hoteles que generaron ingreso por renta de habitaciones a FibraHotel (desde la fecha de adquisición, sin incluir los hoteles arrendados):

Año 2020	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,071,730	531,547	49.6%	\$ 664	\$ 1,248	\$ 619
Trimestre 2	1,052,637	39,804	3.8%	\$ 41	\$ 1,018	\$ 39
Trimestre 3	1,031,964	252,685	24.5%	\$ 276	\$ 1,092	\$ 267
Trimestre 4	1,031,963	375,033	36.3%	\$ 403	\$ 1,076	\$ 391
Total	4,188,294	1,199,069	28.6%	\$ 1,383	\$ 1,154	\$ 330

Costos y gastos generales totales

Durante 2020, los costos y gastos generales totales de los hoteles administrados de FibraHotel fueron Ps. \$ 1,633 millones contra Ps. \$2,918 millones para el año 2019 (disminución del 44.0%):

- > Ps. \$905 millones de costos y gastos indirectos (55.4% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los costos de: administración, publicidad y promoción, mantenimiento, recursos humanos, energéticos y honorarios de las Compañías Operadoras de hoteles.
- > Ps. \$447 millones de gastos de habitaciones (27.4% de los costos y gastos generales totales). Son los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones.
- > Ps. \$281 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.2% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas, entre otros).

Contribución hotelera

La contribución hotelera¹⁷ ascendió en 2020, a Ps. \$308 millones, representando 15.9% de los ingresos totales, contra Ps. \$1,454 millones del año 2019, en que representaba el 33.3% de los ingresos totales:

- > Ps. \$112 millones correspondieron a los hoteles administrados (margen de 6.4%), contra Ps. \$1,079 millones en 2018 (margen del 27.0%).
- > Ps. \$196 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$375 millones en 2019. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y de la contribución hotelera entre los años 2019 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)	Año 2020	%	Año 2019	%
Ingresos:				
Hoteles administrados	1,745,882	89.9%	3,997,142	91.4%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	195,769	10.1%	374,827	8.6%
Ingresos totales	1,941,651	100%	4,371,969	100%
Contribución hotelera:				
Hoteles administrados	112,484	36.5%	1,079,254	74.2%
Arrendamiento	195,769	63.5%	374,827	25.8%
Contribución hotelera total	308,253	100%	1,454,082	100%
	Año 2020	%	Año 2019	%
Margen de contribución hotelera:				
Hoteles administrados	6.4%		27.0%	(2,056 pp)
Arrendamiento	100.0%		100.0%	(0.0 pp)
Margen de contribución hotelera total	15.9%		33.3%	(1,738 pp)

¹⁷ La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos, entre otros) y los gastos administrativos de FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.



Utilidad de operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$915 millones se conforman principalmente por:

- > Depreciación del periodo (Ps. \$518 millones).
- > Comisión por asesoría (Ps. \$144 millones).
- > Gastos inmobiliarios (Ps. \$116 millones).
- > Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión (Ps. \$71.6 millones).
- > Gastos administrativos de FibraHotel (Ps. \$573 millones).
- > Plan de Compensación a empleados con CBFIs (Ps. \$8.3 millones, sin impacto en el flujo).

Para 2019 esos otros gastos operativos ascendían a Ps. \$763 millones, el incremento (+20.0%) este año se explica principalmente por los gastos inmobiliarios no recurrentes del segundo trimestre (gastos de reestructura), la reevaluación y deterioro de Propiedades de Inversión, así como la depreciación de cuatro hoteles cerrados.

La pérdida de operación fue de (Ps. \$607 millones) en 2020 contra una utilidad de Ps. \$691 millones en 2019.

Utilidad de operación ajustada

Durante 2020, FibraHotel realizó gastos no operativos por Ps. \$9.0 millones que corresponden, principalmente, a gastos relacionados con las adquisiciones y desarrollo de hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos pre-operativos entre otros). Para 2019, esos gastos ascendieron a Ps. \$37.1 millones.

La utilidad de operación ajustada fue de (Ps. \$602 millones) contra Ps. \$618 millones en 2019 (disminución del 2.6%).

Otros Ingresos y Ajuste al Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2020, los otros ingresos fue de (Ps. \$29.4 millones) contra Ps. \$11.3 millones en 2019 (incremento del 160.2%).

Al 31 de diciembre de 2020 los hoteles en arrendamiento (Fiesta Americana Condesa Cancún, Fiesta Inn Perisur y Hotel Playa del Carmen), están registrados bajo la norma IAS 40 como Propiedad de Inversión y el ajuste al valor razonable, al 31 de diciembre de 2020, contra el

valor razonable al 31 de diciembre de 2019 representó un impacto negativo de (Ps. \$42.7 millones).

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró 2020 con una posición de deuda neta de Ps. \$4,456 millones (la deuda total fue de Ps. \$4,916 millones) contra Ps. \$3,673 millones al 31 de diciembre de 2019 (la deuda total era de Ps. \$4,579 millones).

Durante ese mismo año, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de Ps. \$390 millones.

FibraHotel, en 2020, dispuso de Ps. \$200 millones de la línea de crédito revolvente contratada con Sabadell con vencimiento en mayo 2021. Asimismo, se dispusieron Ps. \$166 millones de la línea de crédito con Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V. (Banorte) y mantiene un acuerdo para una nueva línea de crédito con Grupo Financiero Banorte por Ps. \$250 millones. Asimismo, firmó un convenio modificatorio para mejorar el calendario de amortización con respecto de la línea de crédito BBVA. Con este acuerdo se logró reducir las amortizaciones de esta línea de crédito a un total de Ps. \$9.3 millones, durante 2021 y 2022, logrando liberar Ps. \$169 millones de amortizaciones. Además, FibraHotel firmó un acuerdo con BBVA y Banorte sobre las condiciones financieras en sus contratos de crédito, obteniendo un *waiver* sobre los *covenants* para el año 2021 (excluyendo el índice de apalancamiento, el cual FibraHotel está en cumplimiento).

El 3 de febrero de 2021, se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19. La Asamblea tuvo un quórum del 90% y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo:

- > Otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021, FibraHotel podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta Ps. \$500 millones.
- > La inserción de una nueva cláusula indicando que FibraHotel podrá contratar deuda adicional destinada a refinanciar la deuda existente con el objetivo de mejorar los términos y condiciones de la deuda, aun cuando el índice de cobertura de servicio de la deuda sea inferior a 1.5x.

Utilidad neta consolidada

Después de impuestos de Ps. \$2.5 millones, a nivel de la Sociedad Civil, sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, así como otros), la pérdida neta consolidada fue de (Ps. \$1,002

millones). La utilidad neta consolidada por CBFi fue de (Ps. \$1.28) por CBFi. Para 2019, la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$317 millones y la utilidad neta consolidada por CBFi ascendió a 40.37 centavos por CBFi.

Resumen de los resultados del año 2020 por trimestre (miles de pesos)

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	AÑO 2020
Ingresos					
Cuartos	663,577	40,532	275,948	403,356	1,383,412
Alimentos y Bebidas	160,993	9,351	55,692	86,843	312,880
Arrendamientos	101,371	9,086	35,349	49,901	195,707
Otros	22,873	12,694	8,766	5,320	49,653
INGRESOS TOTALES	948,813	71,663	375,755	545,420	1,941,651
Ingresos. Hoteles Administrados	847,068	62,897	340,405	495,512	1,745,882
% de Ingresos Totales	89.3%	87.8%	90.6%	90.8%	89.9%
Costos y Gastos					
Cuartos	165,639	88,346	86,685	106,341	447,011
Alimentos y Bebidas	118,697	55,550	47,592	59,478	281,317
Gastos Administrativos	371,654	92,893	194,886	245,636	905,069
Costos y Gastos Totales	655,991	236,789	329,163	411,455	1,633,398
CONTRIBUCIÓN HOTELERA TOTAL	292,823	(165,126)	46,592	133,965	308,253
Margen de Contribución Hotelera Total	30.9%	n.a.	12.4%	24.6%	15.9%
Contribución Hotelera. Hoteles Administrados	191,077	(173,892)	11,242	84,057	112,484
Margen	22.6%	n.a.	3.3%	17.0%	6.4%
Gastos Inmobiliarios	15,869	60,091	16,662	22,945	115,567
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN (NOI)	276,953	(225,218)	29,930	111,020	192,686
Margen (NOI)	29.2%	n.a.	8.0%	20.4%	9.9%
Gastos Administrativos de FibraHotel	16,022	13,651	12,077	15,585	57,335
Plan de Incentivos para Empleados con CBFIs	2,076	2,076	2,076	2,076	8,306
Comisión de Asesoría	37,939	36,645	36,155	33,752	144,492
EBITDA	220,916	(277,590)	(20,379)	59,606	(17,447)
Margen (EBITDA)	23.3%	n.a.	n.a.	10.9%	n.a.
Depreciación	128,934	129,409	130,994	128,290	517,627
Deterioro de Propiedad, Mobiliario y Equipo del Hotel	0	0	0	71,603	71,603
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	91,982	(406,999)	(151,373)	(140,287)	(606,677)
Margen	9.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos Extraordinarios	4,884	1,515	1,084	1,535	9,018
RESULTADOS DE OPERACIÓN AJUSTADO	86,637	(406,340)	(148,846)	(133,804)	(602,353)
Ingresos No Operativos	(461)	2,174	3,611	(34,726)	(29,402)
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	0	0	42,744	42,744
Resultado Integral de Financiamiento	(139,897)	(84,627)	(93,046)	(79,781)	(397,352)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(53,260)	(490,967)	(241,893)	(213,585)	(999,704)
Impuestos	59	2,349	(674)	717	2,451
RESULTADO NETO	(53,319)	(493,316)	(241,219)	(214,302)	(1,002,156)
Margen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez

Flujo neto de efectivo de actividades de operación

Durante 2020, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$31.1 millones contra Ps. \$1,115 millones en 2019.

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

Durante 2020, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$224 millones):

- > (Ps. \$107.9 millones) con respecto a la adquisición del hotel Fiesta Americana Hermosillo.
- > (Ps. \$71.4 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$56.0 millones) respecto a inversión en el portafolio en desarrollo.
- > Ps. \$33.9 millones con respecto a los intereses generados durante el periodo.
- > (Ps. \$22.3 millones) con respecto a las remodelaciones de los hoteles.

Durante 2019, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$725 millones):

- > (Ps. \$445 millones) con respecto al portafolio en desarrollo (sin contabilizar los intereses capitalizados).
- > (Ps. \$288 millones) con respecto al CAPEX de mantenimiento y las remodelaciones de hoteles.
- > (Ps. \$62.9 millones) con respecto a las propiedades de inversión.
- > Ps. \$71.6 millones con respecto a los intereses generados durante el periodo.

Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento

En 2020, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento negativo por (Ps. \$253 millones):

- > Ps. \$366 millones con respecto a los recursos de financiamientos.
- > (Ps. \$370 millones) con respecto a los intereses en resultados y otros gastos financieros pagados.
- > (Ps. \$158 millones) con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2019.
- > (Ps. \$44.9 millones) con respecto a las amortizaciones.
- > (Ps. \$18.1 millones) con respecto al fondo de recompra de CBFIs.



- > (Ps. \$8.3 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.

En 2019, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. \$39.0 millones:

- > Ps. \$3,427 millones con respecto a los recursos de financiamientos:
 - Ps. \$2,500 millones con respecto a la emisión del Bono FIHO 19.
 - Ps. \$927 millones con respecto a las disposiciones de las líneas de crédito.
- > (Ps. \$2,331 millones) con respecto a los financiamientos de pasivos financieros:
 - (Ps. \$2,080 millones) con respecto a los prepagos anticipados de las líneas de crédito realizados con los recursos obtenidos de la emisión de FIHO 19.
 - (Ps. \$251 millones) con respecto a las amortizaciones de capital.
- > (Ps. \$684 millones) con respecto a las distribuciones:
 - (Ps. \$166 millones) con respecto a la distribución del primer trimestre de 2019.
 - (Ps. \$178 millones) con respecto a la distribución del segundo trimestre de 2019.
 - (Ps. \$134 millones) con respecto a la distribución del tercer trimestre de 2019.
 - (Ps. \$206 millones) con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2019.
- > (Ps. \$304 millones) con respecto a los intereses en resultados y otros gastos financieros pagados.
- > (Ps. \$37 millones) con respecto a los intereses capitalizados pagados.
- > (Ps. \$32 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.

Flujo de efectivo operativo ajustado

Durante 2020, FibraHotel generó:

- > Un flujo de efectivo operativo o *Funds From Operations* ("FFO" por sus siglas en inglés) de (Ps. \$391 millones), contra Ps. \$868 millones en 2019, un decremento de (145%).
- > Un flujo de efectivo operativo ajustado o *Adjusted Funds From Operations* ("AFFO" por sus siglas en inglés) de (Ps. \$430 millones) contra Ps. \$638 millones en 2019, un decremento de (167%).

Posición de liquidez

FibraHotel cerró 2020 con:

- > Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$460 millones contra Ps. \$906 millones al 31 de diciembre de 2019.
- > Una posición de deuda total de Ps. \$4,916 millones contra Ps. \$4,579 millones, al 31 de diciembre de 2019. La posición de deuda neta es de (Ps. \$4,456 millones).
- > Aproximadamente Ps. \$250 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.



La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de efectivo y de deuda de FibraHotel:

Pes. \$ Millones	Año 2019	Año 2020	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	905.9	460.5	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	292.6	162.1	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	92.1	25.0	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	521.2	273.4	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	860.6	435.5	

La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de deuda de FibraHotel:

\$ Millones	2019	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	479.8	MXN	TIIE 28d + 15obps	oct-27
BBVA 1	255.0	MXN	TIIE 28d + 15obps	nov-27
BBVA 2	252.9	MXN	TIIE 28d + 16obps	jul-22
BBVA 2*	259.2	USD	LIBOR 91d + 18obps	ago-23
Sabadell	200.0	MXN	TIIE 28d + 15obps	abr-23
Banorte 3	989.9	MXN	TIIE 91d + 13obps	jun-28
FIHO 19**	2,479.6	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,916.4			

* Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C. de Ps. \$19.9.

** Representa la disminución en la deuda bursátil debido al neteo con los gastos de emisión.

La siguiente tabla presenta el detalle del calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel:

Años	Amortización	%
2021	319.3	6.5%
2022	251.0	5.1%
2023	392.5	8.0%
2024 y adelante	3,953.6	80.4%
Total	4,916.4	100.0%

Al 31 de diciembre de 2020, y acorde con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE y LIBOR. Estos productos, con vencimientos en 2021, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

\$ Millones	Tasa de interés	Moneda	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA 1	TIIE 28d	MXN	255.0	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 3*	TIIE 91d	MXN	989.9	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap		4.0%	

* Se asigna cobertura de Banorte 1 a Banorte 3, a la fecha se encuentra cubierto el 83% del importe actual de la línea de crédito por Ps. \$827 millones.

Regulación aplicable a las FIBRAS

El 10 de diciembre de 2020, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras ("CUE") y modificaciones al Anexo AA de la CUE (las "Modificaciones"). Las Modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020.

Las Modificaciones son aplicables a FIBRAS y su principal objetivo es flexibilizar el marco jurídico de las FIBRAS cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso. Conforme a las Modificaciones, será facultad de la asamblea de tenedores establecer las reglas para la contratación de financiamientos con cargo al patrimonio de las FIBRAS. Las reglas aprobadas por la asamblea de tenedores deberán establecer el límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que deberán observar las FIBRAS y tendrán que calcularse conforme al Anexo AA de la CUE. Asimismo, dentro de las modificaciones realizadas al Anexo AA se ha establecido un periodo de análisis de cuatro trimestres (en lugar de seis trimestres) para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

- > **Nivel de endeudamiento.** FibraHotel cerró 2020 con un endeudamiento de Ps. \$4,916 millones con un total de activos de Ps. \$16,822 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento de 29.2%. La legislación vigente, previo a la entrada en vigor de las Modificaciones, establecía un nivel de apalancamiento máximo 50% (cincuenta por ciento).
- > **Índice de cobertura de servicio de la deuda.** Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 31 de diciembre de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.48x. Para el primero, segundo y tercer trimestre de

2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel fue de 1.57x, 1.70x y 1.65x, respectivamente.

Gastos de Capital

Al 31 de diciembre de 2020, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible destinada a conservar en óptimo estado los hoteles, así como sus condiciones de operación y constituida con base en un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles (bajo contrato de operación), sumaba Ps. \$24.9 millones contra Ps. \$45.3 millones hasta el 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron los siguientes:

- > Gastos de capital de mantenimiento para mantener los activos: Ps. \$71.4 millones.
- > Gastos de capital de inversión en hoteles actuales. FibraHotel constantemente analiza la oportunidad de realizar inversiones de capital en los hoteles del portafolio actual cuando los retornos esperados de los mismos justifican la inversión. Por ello, invirtió en 2020 Ps. \$54.7 millones en gastos de capital de remodelación de los siguientes hoteles:
 - Fiesta Americana Viaducto: Ps. 42 millones
 - Fiesta Inn Buenavista: Ps. 5.7 millones
 - Live Aqua San Miguel de Allende: Ps. 5.6 millones

Distribuciones de Efectivo

Durante el 2020, debido a la pandemia ocasionada por el COVID-19, no se realizaron distribuciones de efectivo. En el primer trimestre, nuestro Comité Técnico aprobó un cambio en la política de distribución para brindar flexibilidad financiera y liquidez. Se determinó que no habría distribución durante el primer trimestre. Este cambio en la política permaneció durante el resto de los trimestres del año.



Fondo de Recompra

En marzo de 2020, anunciamos la cancelación de 8'733,372 CBFIs, adquiridos por el fondo de recompra entre el 14 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020 contábamos con 783'394,169 CBFIs con derechos económicos.

Valor Económico Generado y Distribuido

(GRI 103-2, 103-3, 201-1)

En FibraHotel buscamos generar valor para nuestros grupos de interés a través de los criterios de administración del portafolio, de cómo se materializan en la operación y en el modo en que atendemos los diferentes impactos y oportunidades.

A continuación presentamos nuestro valor económico generado y distribuido, el cual incluye las partidas que benefician a nuestros diferentes grupos de interés.

Valor Económico Generado y Distribuido (en millones de pesos)

	2019	2020	Var. 19-20 (%)
Ingresos (Valor Económico Generado, VEG)	4,372	1,942	(56%)
Gastos (Valor Económico Distribuido, VED)	4,054	2,943	(27%)
Gastos operativos (incluye el gasto en proveedores y sueldos)	3,754	2,544	(32%)
Pago a los proveedores de capital	292	397	36%
Impuestos y contribuciones	8	2	(70%)
Retenido (VEG - VED)	318	(1,001)	(415%)





Infraestructura SOSTENIBLE

Inversión y gestión

(GRI 102-9, 103-2, 103-3, 203-1)
(SASB IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.2)
(TCFD GDR-B)
(AMEFIBRA GOBo4, GOBo6, AMBo1, AMBo2)

En FibraHotel estamos comprometidos con que la operación de nuestros hoteles sea eficiente en el uso de los recursos y respetuosa con el medio ambiente, incluyendo la biodiversidad que se presenta en su entorno.

Para ello es clave la infraestructura con la que dotamos a los hoteles, así como la inversión que realizamos en equipos y tecnología, al igual que en mantenimiento. Trabajamos estrechamente con los operadores, para que la oferta de servicios considere criterios de sostenibilidad y, al mismo tiempo, sensibilizar al huésped, principalmente sobre el uso de energía, agua y la gestión de desechos.

Consideramos criterios socioambientales en la evaluación de hoteles para su incorporación a la compañía, buscando consolidar un portafolio que se caracterice por la calidad de los activos desde el punto de vista de la ubicación, potencial de negocio y mercado, pero también en sostenibilidad y viabilidad en el largo plazo.

En 2020 desarrollamos nuestra **Política de Derechos Humanos**¹⁸, en la que planteamos nuestro compromiso de respetar los mismos y ejercer la debida diligencia. Para ello, consideramos la identificación, prevención y

mitigación de los posibles impactos asociados a nuestras operaciones, incluyendo toda nuestra cadena de valor y las relaciones con nuestros diversos grupos de interés. Por otra parte, también aprobamos nuestra **Política Ambiental y de Cambio Climático**¹⁹, en la que se refleja nuestro compromiso con el cuidado del medio ambiente, así como las medidas necesarias para reducir los posibles efectos al cambio climático y ser resilientes ante los impactos. Ello va alineado con la eficiencia en el uso de la energía, agua, así como materiales y en el desarrollo de los inmuebles, incluyendo las etapas de diseño y construcción en la operación del portafolio y el compromiso por facilitar una gestión de los residuos basada en criterios de economía circular.

Estas acciones se suman y consolidan nuestros esfuerzos al marcar la pauta para los procesos con la debida diligencia en nuestras inversiones y el ejercicio de las operaciones diarias.

Nuestro programa de inversión y mantenimiento de los hoteles permite que las instalaciones y los equipos estén en las mejores condiciones y se realice un uso eficiente de la energía. Debido a la pandemia, así como a los cierres temporales y a las reaperturas progresivas, llegamos a un acuerdo con los operadores para temporalmente suspender la reserva de CAPEX y reducir la inversión a lo estrictamente necesario para mantener a los hoteles en buen estado, lo cual está alineado con la reducción en la actividad y uso.

¹⁸ Para más información acerca de las políticas de FibraHotel acceder a la liga: www.fibrahotel.com/esp/politicas/

¹⁹ Para más información acerca de las políticas de FibraHotel acceder a la liga: www.fibrahotel.com/esp/politicas/

En ese sentido, durante 2020, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de Ps. \$71.4 millones y para remodelaciones de Ps. \$22.3 millones. En 2019, el presupuesto destinado para el mantenimiento de los hoteles fue de Ps. \$270 millones.

Damos seguimiento detallado a los consumos de energía y agua en los hoteles de nuestro portafolio, lo que nos permite tomar decisiones que favorezcan la eficiencia. El 86% de los hoteles, tienen datos individualizados con medidor exclusivo.

Nuestra apuesta por la sostenibilidad y el trabajo conjunto con los operadores no se detuvo, que reflejan las **certificaciones** de nuestro portafolio:

- > 71 hoteles cuentan con la certificación *Green Key*, otorgado por la Fundación para la Educación Ambiental.
- > Los hoteles AC by Marriott Veracruz, Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto y Fiesta Americana Satélite cuentan con Certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).
- > El hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto ha sido certificado como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), reconociendo los parámetros de edificación sostenible con los que fue diseñado y construido.
- > El hotel Fiesta American Condesa Cancún cuenta con certificación *Blue Flag*, que representa un compromiso con los usuarios de las playas y el medio ambiente.
- > La mayoría de nuestros hoteles cuentan con la certificación en Calidad Ambiental Turística otorgada por la PROFEPA en reconocimiento de la disminución de residuos, descargas y emisiones, así como de los consumos de electricidad, combustibles y agua.
- > Los hoteles Fiesta Americana Pabellón M, Fiesta Inn Periférico Sur y Fiesta Inn Tlalnepantla cuentan con la certificación de Hoteles Hidrosustentables por el uso eficiente de agua.

Energía y emisiones

(GRI 103-2, 103-3, 302-1, 302-3, 302-4, 302-5, 305-1, 305-2, 305-4, 305-5)
 (SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3)
 (TCFD MYO-A, MYO-B, MYO-C)
 (AMEFIBRA AMB03, AMB06)

En FibraHotel hemos construido un marco de autorregulación e institucional para facilitar la gestión ambiental y reducir nuestros impactos. Trabajamos por avanzar en la disminución de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en los hoteles de nuestro portafolio, de la mano de la eficiencia en el uso de energía.

En 2020 consumimos 76,817,074 kWh de energía, incluyendo tanto combustibles como electricidad. El 53% del consumo total de energía corresponde a electricidad y, en cuanto los combustibles, requerimos principalmente gas LP y gas natural.

La intensidad en el consumo de energía²⁰ fue de 64.88 kWh/cuarto noche y de 117.02 kWh/m². En 2019 el dato de intensidad fue de 197.35 kWh/m².

Consumo de Combustibles (kWh)²¹

Combustibles	2018	2019	2020
Gasolina	6,346,272	5,703,191	2,562,694
Diésel (fuentes fijas y móviles)	629,299	459,422	288,713
Gas natural	18,903,687	22,944,082	15,776,949
Gas LP	33,010,098	34,511,631	17,518,852
Leña	19,838	114,681	10,663
Bioetanol	529	16,742	3,524
Total combustibles	58,909,723	63,749,749	36,161,396
Número de hoteles	81	83	78 ²²
% portafolio (hoteles)	95%	97%	91%

²⁰ El cálculo corresponde al consumo de los hoteles en que se registra la energía respecto de la superficie que representan, no del conjunto del portafolio.

²¹ La diferencia respecto al total de nuestro portafolio en operación obedece a la disponibilidad de datos.

²² El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo del 2020.



Camino Real Puebla

Consumo de Electricidad (kWh)²¹

2018	2019	2020
64,203,822	68,373,174	41,469,714

Consumo de Electricidad
(kWh/ Cuarto Noche)²¹

2018	2019	2020
25.27	26.00	34.48

Intensidad en el Consumo de Energía (Electricidad + Combustibles)

	2018	2019	2020
kWh/m ²	191.13	197.35 ²³	118.33
kWh/cuarto noche	48.45	49.84	64.25

Presentamos a continuación una comparativa en el consumo del portafolio comparable de hoteles en 2020 frente a 2019²⁴:

Comparativo de consumo de energía (kWh) 2019-2020: 77 hoteles

	2019	2020	Δ20-19
Gas Natural	21,607,135	14,015,268	(35%)
Gas LP	31,690,075	16,270,069	(49%)
Diésel	411,049	287,384	(30%)
Leña	114,682	10,663	(91%) ²⁵
Bioetanol	16,741	3,524	(79%)
Gasolina	5,181,974	2,350,488	(55%)
Electricidad	63,465,920	39,047,132	(38%)

Tanto FibraHotel como los operadores cuentan con iniciativas para la reducción del consumo de energía que se apoyan en los colaboradores dentro de los hoteles y de la sensibilización que transmitan a los huéspedes.

²¹ La diferencia respecto al total de nuestro portafolio en operación obedece a la disponibilidad de datos.

²³ Existe reexpresión de la información respecto al reporte 2019 por ajuste en los datos de superficie.

²⁴ Los consumos de electricidad están expresados en kWh y excluyen los hoteles temporalmente cerrados a fin de año.

²⁵ El cambio en el consumo de leña se debe principalmente al cierre temporal de hoteles, así como a la falta de guía forestal del proveedor.



A continuación, presentamos las principales medidas de eficiencia energética que estamos en proceso o ya hemos implementando:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Iluminación | <ul style="list-style-type: none"> > Sustitución de luminarias tradicionales por LED > Instalación de sensores de movimiento > Automatización del cuarto de máquinas |
| Aislamiento y climatización | <ul style="list-style-type: none"> > Inversión en mantenimiento preventivo de equipos para mantener una eficiencia óptima > Cambio de los equipos centrales de aire acondicionado a modelos de mayor eficiencia como los <i>chillers</i> con <i>heat recovery</i> > Instalación de controles de aire que apagan en automático el equipo cuando el huésped no está, en aquellos hoteles que no cuentan aún con sistema integrado de control (BMS) > Instalación de vidrios <i>Low-E</i>, que se caracterizan por una menor absorción de la radiación exterior y, por lo tanto, la menor generación de calor y mayor aislamiento térmico > Automatización del cuarto de máquinas > Cambio de suministro de gas LP a gas natural > Sistemas de calentamiento de agua mediante luz solar |

Adicionalmente a estas medidas, contamos con acciones de mantenimiento que procuran la reducción de nuestro consumo, como son:

Electricidad

- > Apagar computadoras al término de cada día laboral.
- > Apagar luces de las oficinas cuando se salga de ellas, incluso si es por un breve momento.
- > En lugares fríos se abren persianas para que entre la luz natural y se evite el uso de la calefacción.
- > Verificar que estén apagados switches de salones cuando no estén en uso.
- > Validar salidas de huéspedes por semana para cerrar y apagar los pisos vacíos.
- > Colocar sensores de movimiento en el comedor de colaboradores para el apagado de luces.

Gas

- > Programas de limpieza en hornillas de cocina.
- > Dependiendo de las ocupaciones, cerrar válvulas de gas por las tardes los fines de semana.

- > Limpieza y ajustes programados mensualmente a calentadores.
- > Ajustes a temperaturas en tanques de agua caliente.
- > Revisión semanal a reguladores en tuberías.

Por otra parte, para el uso de energía de fuentes renovables o combustibles menos emisores contamos con diferentes iniciativas:

- > Piloto de calentamiento de agua a partir de la energía generada en paneles solares.
- > Piloto de calentamiento de agua con sistema de hidrógeno, como alternativa al gas LP y gas natural.
- > Cambios de suministro con gas LP a gas natural.

A través de las medidas para una mayor eficiencia en el consumo de energía y las iniciativas para utilizar fuentes renovables, buscamos reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de nuestro portafolio de hoteles. Contabilizamos la emisión de 28,685 toneladas de CO₂e en 2020, el 72% de las cuales se deben a la electricidad consumida.

Emisiones de GEI (tCO₂e)²⁵

Fuentes de emisión	2018	2019	2020
Alcance 1	13,093	14,253	8,108
Alcance 2	33,835	34,528	20,486
Total A1 + A2	46,928	48,781	28,594

Alcance 1: Emisiones directas por quema de combustibles y fuga de refrigerantes
 Alcance 2: Emisiones indirectas por la generación de la electricidad consumida

La intensidad de emisiones fue de 24.01 kgCO₂e/cuarto noche y 44.63 Kg CO₂e/m² en 2020, respecto a 72.24 Kg CO₂e/m² en 2019.

Intensidad en el Consumo de Energía (Electricidad + Combustibles)

	2018	2019	2020
Kg CO ₂ e/m ²	72.86	72.24 ²⁶	44.63
Kg CO ₂ e/cuarto noche	18.47	18.24	24.01

Presentamos a continuación una comparativa en las emisiones de GEI del portafolio comparable de hoteles en 2020 frente a 2019²⁷:

Comparativo de emisiones GEI 2019-2020 (tCO₂e): alcance de 77 hoteles

	2019	2020	Δ20-19
Alcance 1	13,270	8,002	(40)%
Alcance 2	32,814	20,701	(37)%
Total	46,084	28,703	(38)%

Las emisiones de Alcance 1 y 2 corresponden a hoteles del portafolio en los que tenemos contrato de administración hotelera con los operadores, por lo que nos hacemos cargo de los gastos de energía. Adicionalmente, tres de los hoteles se encuentran en arrendamiento, donde el operador se hace cargo de esos gastos como parte de su gestión.

Este año, contabilizamos por primera vez emisiones de Alcance 3 que incluyen las correspondientes a los combustibles, electricidad y gases refrigerantes en los hoteles con contrato de arrendamiento²⁸.

Emisiones de Alcance 3 - 2020 (ton. CO₂e)

Categoría	Emisiones
Recarga de refrigerantes (Categ. 1; Alcance 3)	1,295
Combustibles (Categ. 3; Alcance 3)	522
Electricidad (Categ. 3; Alcance 3)	4,322
Total Emisiones Alcance 3	6,138

Agua

(GRI 103-1, 103-2, 103-3, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5)
 (SASB IF-RE-140a.1, IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4)
 (AMEFIBRA GOBo5, AMBo4)

Como parte de nuestro compromiso con el medio ambiente y la eficiencia en el uso de los recursos, buscamos reducir el consumo de agua en los hoteles a través de las siguientes iniciativas:

- > Incorporación de ahorradores en lavamanos y regaderas.
- > Instalación de WC con válvulas de doble descarga y WC presurizados.
- > Desarrollo de un proyecto de tratamiento y recuperación de aguas jabonosas.

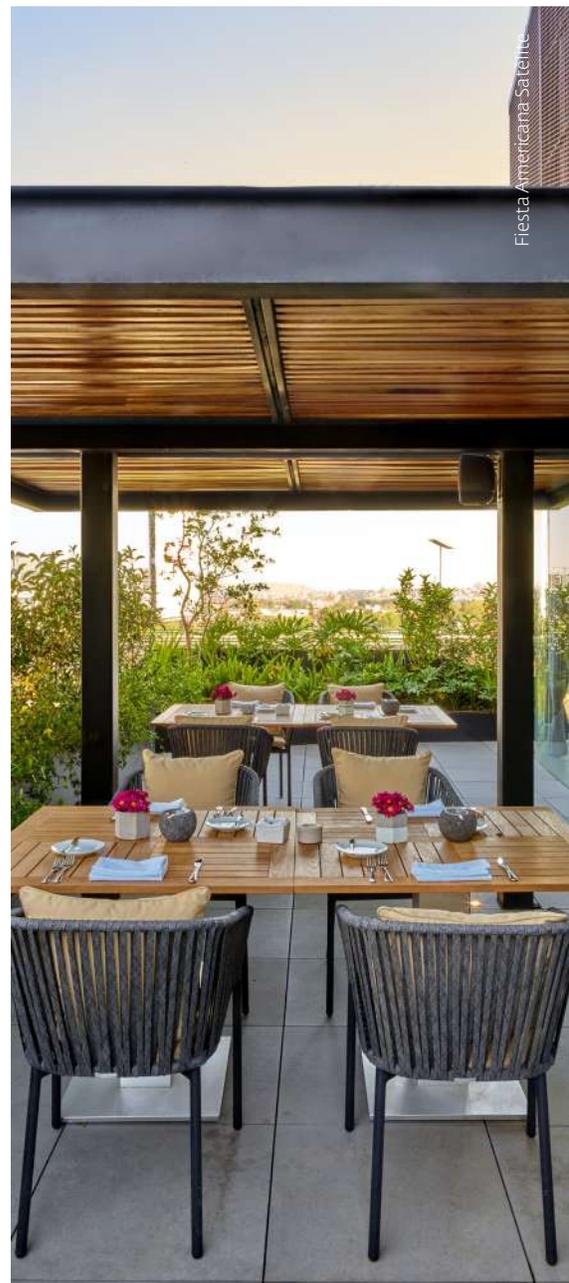
Adicionalmente, cada operador tiene iniciativas propias que se suman a las que promovemos desde FibraHotel.

²⁵ Los datos de emisiones de GEI tienen el mismo alcance que los datos de energía, en cuanto al número de hoteles del portafolio incluidos en el cálculo.

²⁶ Existe reexpresión de la información respecto al reporte 2019 por ajuste en los datos de superficie.

²⁷ Los consumos de electricidad están expresados en kWh y excluye los hoteles temporalmente cerrados a fin de año.

²⁸ Incluye 2 de los 3 hoteles arrendados, el tercero esta temporalmente cerrado.



En el conjunto de nuestro portafolio, la captación de agua fue de 712 mil m³, lo que supone 0.63 m³/cuarto noche y 1.13 m³/m², frente a 0.79 m³/cuarto noche en 2019.

A continuación, presentamos el desglose por tipo de fuente:

Captación de agua por fuente (Miles de m ³) ²⁹			
Fuente	2018	2019	2020
Red y pipa	1,834	1,891	650
Marina	57	49	0
Aguas subterráneas	213	179	62
Uso previo por otra compañía	12	13	0
Total	2,115	2,132	712
Número de hoteles	75	77	77
% portafolio (hoteles)	88%	90%	90%

Presentamos a continuación una comparativa en la captación de agua del portafolio comparable hoteles en 2020 frente a 2019³⁰.

Comparativo de captación de agua 2019-2020 (miles m³): alcance de 72 hoteles

2019	2020	Δ20-19
1,789	712	(60)%

Como parte de nuestro mantenimiento, llevamos a cabo las siguientes actividades:

- > Reemplazo de ahorradores dañados o defectuosos en habitaciones y áreas comunes.
- > Capacitación constante al personal sobre ahorro de agua y cuidado de la misma.
- > Evitar descongelar productos a chorro de agua.
- > Informar a todos los colaboradores de forma continua fugas en wc, grifos, regaderas, etc.
- > Monitoreo constante de presión en tuberías para detectar rápidamente fugas en la misma.
- > Revisión y mantenimiento a albercas y áreas húmedas.

Con relación a la descarga de aguas, resguardamos el apego a la legalidad. Invertimos en la disponibilidad de la infraestructura y tecnología para su tratamiento y reutilización, avanzando progresivamente en el equipamiento de los hoteles de nuestro portafolio.

Presentamos a continuación la naturaleza de las descargas por destino³¹:

Vertido de agua 2020

Fuente	M ³
Superficial	526
Aguas subterráneas	50
Marina	0
Uso por otras organizaciones	9
TOTAL	585

Mostramos el consumo de agua en 2020 en aquellos hoteles en los que disponemos, tanto de los datos de captación, como de vertido que corresponde al 83% del portafolio (en número de hoteles)³²:

	Captación	Vertido	Consumo
Total (miles de m ³)	712	585	127

Residuos

(AMEFIBRA AMB05)

La gestión de residuos es realizada por parte de los operadores, quienes cumplen con las normas mexicanas y estándares medioambientales.

Trabajamos estrechamente con ellos para avanzar en las mejores prácticas. Los colaboradores de los hoteles reciben capacitación constante sobre el procedimiento de manejo, segregación y disposición temporal de los residuos. De igual manera, cada hotel cuenta con un almacén temporal de residuos, que recibe mantenimiento acorde a los programas establecidos. Se tienen contratos de servicio de recolección y disposición final con proveedores acreditados por la Secretaría de Medio Ambiente.

²⁹ La información de captación de agua en 2020 corresponda a la suma del consumo de 73 hoteles. Este dato obedece a una serie de razones: 1) la disponibilidad de datos, 2) No se contabilizan los cinco hoteles temporalmente cerrados.

³⁰ Excluye los hoteles temporalmente cerrados a fin de año.

³¹ La información de vertido de agua en 2020 corresponda a la suma del vertido de agua de 71 hoteles. Este dato obedece a: 1) la disponibilidad de datos, 2) que algunos de los activos comparten factura debido a que se localizan en clusters, 3) No se contabilizan los cinco hoteles temporalmente cerrados.

³² El consumo de agua corresponde a la diferencia entre de la captación de agua y el vertido de agua de 71 hoteles. Se trata del mismo conjunto de hoteles para los datos de captación y vertido, aquellos que tienen datos de las 2 variables.





Factor HUMANO

Por lo tanto, nos desempeñamos conforme a principios de respeto a la dignidad de todas las personas que formamos parte de la empresa. Este compromiso sustenta nuestra Política de Diversidad, disponible en (FibraHotel-Políticas y otra documentación): www.fibrahotel.mx/esp/politicas/

De igual forma, también desarrollamos la Política de Derechos Humanos que respetamos como empresa a través de diferentes lineamientos, la cual incluye

nuestras directrices para ejercer la debida diligencia mediante la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados a nuestras operaciones y cadena de valor. La política se encuentra a disposición pública (FibraHotel - Políticas y otra documentación): www.fibrahotel.mx/esp/politicas/

(GRI 102-8, 102-41, 102-48, 103-2, 103-3, 401-1, 401-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-2, 405-1, 406-1)
(AMEFIBRA GASGo1, SOCo1, SOCo2, SOCo3, H1, H2)

En FibraHotel estamos orgullosos del talento y compromiso de cada uno de nuestros colaboradores. Formamos un equipo multidisciplinario y altamente especializado, enfocado en crear valor a través de una operación eficaz³³.

Al cierre del año, nuestro equipo corporativo estaba conformado por 26 colaboradores, quienes cuentan con contrato indefinido y jornada completa. El 31% son mujeres.

Promovemos la participación de todos los miembros del equipo, como parte de FibraHotel. No contamos con colaboradores sindicalizados.

Estamos convencidos del valor que tiene la diversidad y, por esta razón, cuidamos la integridad de cada uno de nuestros colaboradores, promoviendo una cultura de respeto. Garantizamos la equidad de género tanto en el acceso al empleo como en el desarrollo de carrera. Por otra parte, las diferentes generaciones que forman el equipo, sus perspectivas y trayectorias, enriquecen la toma de decisiones. Hasta el momento, no contamos con algún colaborador con discapacidad, aunque estamos preparados para su incorporación en caso de que sean candidatos a nuestras vacantes.

Los esfuerzos por promover esta cultura, las directrices y medidas de autorregulación, se tradujeron en la ausencia de casos de discriminación durante 2020.

Con respecto a las remuneraciones, éstas se establecen mediante un proceso formal que considera las características del perfil y el contexto del mercado. Es importante resaltar que el 100% de la plantilla recibe un salario por encima del mínimo establecido por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social (STPS) a través de la Comisión Nacional del Salario Mínimo.

El equipo está a cargo de la administración de los activos y monitorea la gestión de los hoteles, la cual recae a su vez en las compañías operadoras con las que dispone de acuerdos.

El personal de los hoteles forma parte de las compañías de servicios con excepción de algunos puestos clave que en ciertos casos corresponden al operador. FibraHotel reembolsa mensualmente a las compañías de servicios las nóminas de estos empleados, en el marco de los acuerdos con los operadores y de conformidad con su modelo de negocio, en que facilita los principales recursos para la operación del hotel (infraestructura, equipamiento y personal)³⁴.

Demografía Laboral

	2018	2019	2020
Número de colaboradores	25	27	26
Porcentaje de contratos indefinidos (%)	100	100	100
Porcentaje de mujeres (%)	32	33	31

Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad - 2018

Categoría profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	0	0	1	6	0	1	1	7
Gerente	1	2	3	5	0	2	4	9
Analista	1	0	0	1	0	0	1	1
Auxiliar	0	0	1	1	0	0	1	1
Total	2	2	5	13	0	3	7	18

³³ El personal y la gestión referenciada corresponden a Fibra Hotelera S.C. (el Administrador) El detalle de la plantilla de los hoteles se presenta en el subcapítulo Desarrollo socioeconómico del entorno (cap. de Compromiso compartido).

³⁴ El detalle de la plantilla de los hoteles se presenta en el subcapítulo Desarrollo socioeconómico del entorno (cap. de Compromiso compartido).

Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad - 2019

Categoría profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	0	0	1	6	0	1	1	7
Gerente	1	2	3	5	0	2	4	9
Analista	2	1	1	0	0	0	3	1
Auxiliar	0	0	1	1	0	0	1	1
Total	3	3	6	12	0	3	9	18

Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad - 2020

Categoría profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	0	0	1	6	0	1	1	7
Gerente	0	1	4	6	0	2	4	9
Analista	1	1	1	0	0	0	2	1
Auxiliar	0	0	1	1	0	0	1	1
Total	1	2	7	13	0	3	8	18

Sin duda, el 2020 fue un año complejo para todos, que presentó desafíos únicos y no permitió el crecimiento de la plantilla. Sin embargo, la fidelidad de nuestros colaboradores brindó la oportunidad de que la tasa de rotación fuera de 3.8% únicamente, con una sola baja, lo que significa casi 15 puntos porcentuales menos con respecto al año anterior³⁵.

Continuamos apoyando a nuestros colaboradores en su desarrollo y crecimiento a través de diferentes capacitaciones, principalmente externas para complementar

los conocimientos especializados que requieran. Durante el año, recibió formación el 19% de la plantilla, con un promedio de 565 horas por colaborador capacitado, que incluye los programas impartidos por terceros fuera del horario laboral (ej. diplomados, maestrías, etc.). Invertimos \$1.2 millón de pesos.

Aquellos colaboradores que deciden a título personal continuar con su formación académica, cuentan con nuestro apoyo y las facilidades necesarias, como la flexibilidad de horarios.

Capacitaciones por Categoría Profesional

Categoría profesional	2018		2019		2020	
	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados
Directores	351	2	756	2	336	1
Gerentes	192	1	354	2	566	2
Analistas	0	0	560	5	1,560	1
Auxiliares	352	1	352	1	364	1
Total	895	5	2,022	10	2,826	5

Adicionalmente, entregamos prestaciones, las cuales contribuyan al bienestar de la plantilla. Todos los colaboradores cuentan con un aguinaldo superior a lo marcado por ley. Aquellos que llevan más de un año en la compañía disponen de seguro de gastos médicos mayores.

En FibraHotel estamos comprometidos con la seguridad y salud de nuestro equipo a través de la promoción del autocuidado y la prevención con sesiones formativas. Disponemos de lineamientos para promover estos dos factores, con la posibilidad de que los colaboradores puedan reportar los factores de riesgo que identifiquen.

Cabe destacar que no se presentaron fatalidades, accidentes, ni enfermedades que correspondan a la actividad de la compañía, al igual que el año anterior. La tasa de ausentismo fue del 0.03 por ciento³⁶.

Ante la pandemia del COVID-19, implementamos las medidas necesarias para proteger de forma óptima y segura a nuestros colaboradores, como el teletrabajo

(*home office*) durante los momentos más críticos de la pandemia. Previo y durante el regreso a la oficina se implementaron periodos de sanitización dos veces al mes, así como el desarrollo de protocolos de limpieza. Se estableció un límite de 10 personas para las reuniones en espacios cerrados. En todo momento, nos apegamos a las instrucciones y recomendaciones sanitarias de las autoridades locales y federal.

Conscientes del contexto que estamos experimentando, el cual ha provocado un cambio radical en la vida personal y laboral, durante 2020 seguimos avanzando en la implementación de la NOM 035, enfocada en la promoción de un ambiente organizacional óptimo para la integridad de los colaboradores.

Para conocer el estado del clima laboral y atender las posibles oportunidades de mejora, implementamos por primera vez una encuesta de clima laboral. El porcentaje de participación fue de 100% y de acuerdo con los resultados obtenidos, el 96% de los colaboradores demuestran un alto grado de compromiso con FibraHotel.

³⁵ Tasa de rotación = nº bajas (voluntarias e involuntarias) *100/nº colaboradores a cierre de año.

³⁶ Tasa de ausentismo = días perdidos*100/total de días laborales (para el conjunto de la plantilla). Corresponde a causas voluntarias, ya que no se produjeron accidentes ni enfermedades relacionadas con la actividad laboral.

Compromiso COMPARTIDO



Experiencia del huésped

En FibraHotel estamos comprometidos con trabajar de manera permanente en la experiencia de los huéspedes en nuestros hoteles, junto con los operadores.

Durante 2020, nos enfocamos en la inversión tecnológica, acelerado por la propagación de la pandemia e implementamos la digitalización de los servicios, incluyendo el *check-in* digital en la mayoría de nuestros hoteles. Con esta iniciativa facilitamos, en gran medida, que tanto los huéspedes como los colaboradores puedan evitar el contacto físico o mantener un distanciamiento social, asegurando la salud y bienestar de ambos.

En nuestro hotel Fiesta Americana Viaducto, adoptamos un sistema de domótica y entretenimiento en la habitación de forma inalámbrica; que permite controlar incluso con el celular: cortinas, aire acondicionado, iluminación, hacer pedidos al hotel, ver plataformas de streaming y ver, en tiempo real, las llegadas y salidas del aeropuerto de la ciudad de México. Por otro lado, en hoteles Fiesta Inn, tenemos la posibilidad de tener entretenimiento en la habitación a través de una plataforma llamada Mystay, que permite el casting de plataformas digitales desde los dispositivos de los huéspedes. A nivel inmueble tenemos sistemas BMS que refieren a la automatización de los cuartos de máquinas y su control de manera remota. Seguimos trabajando para poder replicarlo en el resto de hoteles. En innovación tecnológica destaca también el Live Aqua San Miguel de Allende.

Trabajamos continuamente en conjunto con nuestros operadores para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de los huéspedes. Para ello, monitoreamos su experiencia a través de las plataformas de los operadores y del seguimiento de sus comentarios en todas las agencias de viaje en línea (OTAs, por sus siglas en inglés) y páginas web con las que trabajamos. Cabe mencionar que los cambios realizados, durante el 2020, en los hoteles han generado resultados positivos en las mismas y también se han visto reflejados en los comentarios de los huéspedes en las plataformas de Fiesta Rewards y Marriott Bonvoy.

Demografía laboral de los hoteles en el portafolio

	2019	2020
Nº total de colaboradores	5,714	3,401
% Mujeres	53%	51%

Nota: En 2020 se produce un ajuste en la metodología de registro de los colaboradores en hoteles. Este hecho, sumado a las medidas de respuesta al contexto de cierre, generaron la reducción presentada respecto a 2019.

Por otra parte, continuamos con nuestros esfuerzos de promover de manera indirecta el desarrollo del empleo a través de la contratación de proveedores locales, facilitando la participación de pymes y emprendimientos. El trabajo en equipo con proveedores locales nos ha demostrado calidad, seguridad, cumplimiento de normativas e innovación.

Entre los principales proveedores de los hoteles se encuentran los relacionados con servicios de administración, desarrollo y mantenimiento, así como equipamiento y consumibles.

Desarrollo socioeconómico del entorno

(GRI 102-9)
(AMEFIBRA GASG01, GASG05)

A través de nuestro modelo de negocio, especialmente de la relación que mantenemos con las compañías operadoras, contribuimos al desarrollo socioeconómico de aquellos lugares donde se ubican los hoteles del portafolio. Cabe destacar la generación de empleo de manera directa como parte de la plantilla de los hoteles.

Cuidamos que las condiciones de trabajo respeten la integridad y seguridad del personal, promoviendo su desarrollo profesional, de manera conjunta con los operadores y las empresas de servicios que nos apoyan tanto en la selección como en la gestión de la plantilla. Con respecto a estas empresas, nos aseguramos que exista una remuneración justa, acorde al sector y al mercado, para el personal de los hoteles.

Ahora más que nunca, reafirmamos nuestro compromiso por entregar un lugar de trabajo con la infraestructura necesaria para proteger y asegurar el bienestar de nuestros colaboradores. Hemos buscado implementar las mejores medidas sanitarias para poder mantener los espacios seguros.

La pandemia provocó el cierre temporal de las operaciones en la mayor parte del portafolio y una caída abrupta de la demanda. Debido a ello, se produjo la rescisión de contratos en parte de la plantilla de los hoteles. Confiamos que, en los años por venir, se pueda ir recuperando parcialmente la fuerza laboral.

Del empleo en los hoteles del portafolio, destaca especialmente el generado para las mujeres, como oportunidad frente a otros sectores de actividad menos inclusivos.

El número total de colaboradores, al 31 de diciembre de 2020, fue de 3,401, de los cuales el 51% son mujeres y el 49% son hombres respectivamente.

Adicionalmente, contribuimos a una mayor actividad económica en aquellos sitios donde se localizan los hoteles por la llegada de los huéspedes y el consumo que puedan realizar en productos y servicios en el exterior de nuestras instalaciones.

apoyamos tanto su desarrollo como bienestar, colaborando con diferentes organizaciones para atender necesidades de infraestructura, salud y educación.

Inversión social

(GRI 102-12, 102-13, 103-2, 103-3, 203-2)

Estamos conscientes que las relaciones con nuestros vecinos y comunidades se sustentan en la confianza, al generar empleo y crecimiento económico dentro de las mismas. Adicionalmente,

Las compañías operadoras desarrollan diversas actividades como parte de la responsabilidad social de sus marcas y del compromiso de los equipos que laboran en los hoteles. En FibraHotel nos sumamos a dichos compromisos.

En el caso de Marriott, participamos de su estrategia Serve360. La siguiente figura muestra el detalle de nuestra contribución.

Iniciativas de voluntariado en el esquema Serve 360 de Marriott

Tema	Hotel	Iniciativa
Salud	Courtyard Tereo	Donaciones de despensas y cubrebocas a los doctores que atendieron COVID-19.
	AC Hotel Querétaro	Hospedaje gratuito a los asociados de brigadas durante la pandemia.
	Courtyard Tereo	Higiene de los espacios comunes en asilo para adultos mayores y confección de mascarillas de tela para doctores y personas en condiciones vulnerables.
	Fairfield Inn Juriquilla	Hospedaje gratuito a los asociados de brigada durante la pandemia.
Medio Ambiente	AC Hotel Veracruz	Trabajo en conjunto con Fundación Reciclemos y Ayudemos para reciclaje de materiales.
	Fairfield Inn Nogales	Separación y recolección de PET para reciclaje y recolección de tapas para Banco de Tapitas.
Servicios a la Comunidad	AC Hotel Veracruz	Recaudación de dinero por venta de materiales reciclados a diferentes Instituciones.
	Courtyard Vallejo	Donación de toallas sanitarias a Casa Hogar para Niñas de la Calle A.C. y a la Fundación ISA, la cual apoya a personas con cáncer.
	Fairfield Inn Los Cabos	Mejora a las instalaciones de la Primaria Héroes 1847, así como donación de libros, juegos de mesa y despensas.
	Fairfield Inn Nogales	Actividad de apoyo y donación de comida para personas que viven en situación de calle.

En cuanto a Grupo Posadas, colaboramos en las iniciativas que realiza su Fundación, cuyo objetivo es el desarrollo integral de las familias. Centra sus esfuerzos en torno a los ejes de salud, educación y atención a damnificados en caso de desastre, incluyendo acciones de voluntariado³⁷. Entre sus iniciativas, en 2020, la fundación creó un programa en el que ofrece noches de cortesía en sus hoteles a mujeres que padecen violencia doméstica para salvaguarda de su integridad física y emocional.

En el marco del eje de educación, se entregaron becas para diferentes niveles formativos. En lo que respecta a la salud, se proporcionaron donativos en especie a los médicos, quienes recibieron descuentos y noches de cortesía en nuestros hoteles. Con respecto a la atención a damnificados, la acción se centró en apoyar a cinco familias afectadas por las fuertes inundaciones en Villahermosa, Tabasco, en el otoño pasado.

Posadas participa en la iniciativa La Escuela más Grande del Mundo, compartiendo su infraestructura tecnológica e instalaciones para democratizar el acceso al internet y a la educación en México. Los hoteles que se han sumado son:

Desde FibraHotel apoyamos al personal de los hoteles, brindando significativos descuentos y noches de cortesía a colaboradores y/o sus familiares que tuvieran algún contagiado en casa, evitando así el contagio del virus en el resto de la familia. Así mismo, solidarizándonos con el personal de primera línea, ofrecimos un total de 1,859 noches de cortesía a los doctores.

Fiesta Inn Durango	Fiesta Inn Colima ³⁸
Fiesta Inn Monclova	Fiesta Inn Tuxtla Gutiérrez ³⁸
Fiesta Inn Tepic	Fiesta Inn Nuevo Laredo
Fiesta Inn Morelia Altozano	Fiesta Inn Zacatecas ³⁸
Fiesta Inn Hermosillo	Fiesta Inn Los Mochis
Fiesta Inn Chihuahua	

Somos firmes en nuestro compromiso de crear valor compartido con diversos grupos de interés extendiendo nuestro alcance y de reaccionar oportunamente a las eventualidades y cambios de contexto. Estamos conscientes de que el COVID-19 modificó radicalmente no sólo en nuestra forma de hacer negocio, sino también en la manera de vivir, profundizando desigualdades y haciendo vulnerables a más grupos sociales. Por ello, buscamos contribuir de la mejor manera a la sociedad.

Los esfuerzos de la Fundación Posadas que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio se dimensionan en Ps. \$10,451,646, repartidos del siguiente modo:

Inversión Social Posadas

Programa	Monto Invertido en el 2020
Salud	\$129,418
Educación / Becas	\$10,320,591
Damnificados	\$1,637
Total	\$10,451,646

³⁷ Más información sobre el desempeño de Fundación Posadas en: www.posadas.com/responsabilidad-social

³⁸ Estos hoteles no son parte del portafolio de FibraHotel.

ANEXO I: Información ASG adicional



Fiesta Inn Los Mochis

Relacionamiento con nuestros grupos de interés

(GRI 102-21, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 103-2, 103-3)
(AMEFIBRA GASGo2)

La relación con nuestros grupos de interés se hace cada vez más fuerte y productiva. Derivado de un año tan complejo y lleno de retos, cabe destacar especialmente el compromiso de nuestros colaboradores en el equipo administrativo, así como del personal de los hoteles. Reforzamos la estrecha relación con nuestros operadores, y contamos con la confianza de los inversionistas.

Con respecto a las comunidades que se localizan donde están nuestros hoteles, constituyen el grupo más diverso. En equipo con las operadoras, dimos continuidad a los esfuerzos de inversión social a pesar de lo difícil del año.

Consideramos como grupos de interés aquellos que se ven impactados de manera significativa por nuestras actividades, así como los que son determinantes en la obtención de nuestros objetivos y metas de negocio. Integramos por ende una doble perspectiva en su identificación.

Como parte de nuestra gestión, nos comprometemos a actualizar el mapeo de grupos de interés con regularidad para identificar potenciales cambios en cuanto a la relevancia de los mismos, así como para detectar nuevos grupos relevantes potenciales.

Presentamos a continuación los grupos identificados, nuestra propuesta de valor para cada uno de ellos, los mecanismos de comunicación y los temas clave que identificamos a partir de la interlocución.

Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas relevantes
Tenedores Dueños de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso	<ul style="list-style-type: none"> > Ofrecer atractivos retornos mediante distribuciones de efectivo y apreciación de valor de los bienes inmuebles en el largo plazo. > Optimizar el valor de los activos. > Administrar los activos y mantener un estricto control sobre la actualización, planificación y gestión de aquellos posibles riesgos. > Responder de forma rápida y eficaz frente a crisis de contexto que impacten directamente en nuestras operaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> > Un dedicado departamento de Relación con Inversionistas > Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos, informe de sostenibilidad) > Reuniones periódicas y extraordinarias, participaciones en eventos y conferencias > Conferencias telefónicas. 	<ul style="list-style-type: none"> > Continuidad del negocio y gestión de riesgos > Gobierno corporativo > Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo. > Desempeño económico > Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático > Prácticas laborales
Bancos Entidad financiera de crédito que nos ofrece distintos servicios financieros	<ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar conjuntamente propuestas de beneficio mutuo en relación a sus servicios financieros. > Garantizar transparencia en el proceso completo de cualquier transacción o relación con la entidad. 	<ul style="list-style-type: none"> > Departamento de Finanzas encargado de las estrategias de financiamiento > Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos, informe de sostenibilidad) 	<ul style="list-style-type: none"> > Contratos financieros y cumplimiento de los mismos > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía

Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas relevantes
Operadores Grupos de operadores hoteleros de reconocido prestigio que operan nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar, conjuntamente, una propuesta de servicios de calidad para el huésped, poniendo a disposición de los operadores la adecuada infraestructura, así como manteniendo y actualizando la misma, incluyendo la incorporación de la tecnología de punta y las mejores prácticas del mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> > Departamento de Dirección de Operación encargado del manejo de los activos > Reuniones regulares de coordinación > Reportes diarios, semanales, mensuales, trimestrales y anuales > Participación en asociaciones del sector hotelero y turístico > Proveedores de información de mercado 	<ul style="list-style-type: none"> > Eficiencia energética y del resto de insumos > Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático > Innovación e inversión en comunidades locales, incluyendo la acción conjunta con los operadores > Gestión de residuos > Agua > Lineamientos en el diseño, construcción y mantenimiento de los inmuebles
Colaboradores Colaboradores del Administrador	<ul style="list-style-type: none"> > Brindar al colaborador oportunidades de crecimiento y desarrollo profesional, en un entorno de trabajo óptimo. > Promover un clima laboral que permita la satisfacción de quienes forman parte del equipo y sustente su compromiso con la compañía y el resto de nuestros grupos de interés. > Garantizar un entorno saludable y seguro para sus tareas diarias y atender sus necesidades frente a situaciones de COVID-19. 	<ul style="list-style-type: none"> > Espacios de participación (foros y formaciones) > Encuesta de clima laboral > Procesos de evaluación del desempeño > Presentación resultados de la compañía > Intranet > Canal de denuncia del Código de Ética 	<ul style="list-style-type: none"> > Diversidad e igualdad de oportunidades > Capacitación y desarrollo de carrera > Fortalecimiento de la marca > Relación con los operadores > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía
Huéspedes Clientes que se hospedan en nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> > Poner a su disposición una oferta diversa y conveniente en función de sus necesidades. Facilitar una experiencia de calidad, junto a operadores de prestigio. > Brindar servicios con los más altos estándares sanitarios ofreciendo estancias 100% seguras. 	<ul style="list-style-type: none"> > Canales del operador con el huésped (incluyendo las encuestas de servicio) > Comentarios e información de servicios de Internet > Reuniones de seguimiento de satisfacción de los huéspedes, entre el operador y FibraHotel 	<ul style="list-style-type: none"> > Relación calidad-precio > Oferta de instalaciones y servicios > Atención durante la estancia > Tecnología en los inmuebles > Instalaciones con criterios de sostenibilidad > Prestigio del operador
Proveedores Proveedores de productos y servicios variados	<ul style="list-style-type: none"> > Establecer una relación que genere valor para todas las partes, no sólo desde el aspecto mercantil sino también en el desarrollo de productos y servicios, atendiendo a criterios innovadores para la satisfacción de los huéspedes. > Cumplimiento de todas nuestras obligaciones contractuales para que los proveedores no se vean afectados por temas de cierre total o parcial de nuestras operaciones frente a cualquier contingencia. 	<ul style="list-style-type: none"> > Procesos de selección y contratación (incluye las licitaciones) > Reuniones de operación > Evaluaciones de calidad 	<ul style="list-style-type: none"> > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía > Prácticas anticorrupción y ética de los colaboradores > Condiciones de contratos y su cumplimiento
Autoridades Autoridades federales, estatales y municipales que regulan nuestra operación	<ul style="list-style-type: none"> > Cumplir de manera permanente con la normativa vigente que nos aplique, empujando además una cultura de respeto a la legalidad y cumplimiento en la relación con el conjunto de nuestros grupos de interés. > Colaborar, generar diálogo y atender, en todo momento, las instrucciones de las autoridades sanitarias locales y federal para abordar de forma eficaz la situación provocada por COVID-19. 	<ul style="list-style-type: none"> > Respuesta a requerimientos > Otras consultas > Reportes financieros > Declaraciones fiscales 	<ul style="list-style-type: none"> > Prevención y mitigación de riesgos > Cumplimiento legal > Cumplimiento de obligaciones fiscales > Ética de los colaboradores

Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas relevantes
Comunidades Habitantes de la zona de influencia de nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> > Contribuir al desarrollo socioeconómico de los entornos en que se ubican nuestros hoteles a través de la generación de empleo y por los contratos con proveedores locales. Asimismo, trabajar en estrecho diálogo para contribuir a resolver las principales dificultades de las comunidades, cuidar el medio ambiente y el patrimonio cultural. > Apoyar siempre, en la medida de lo posible, a los grupos vulnerables que se ven afectados por situaciones adversas en materia de cambio climático, factores sociales o sanitarios. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reuniones con los operadores > Relación de los propios operados con los grupos locales > Participación en foros > Reuniones con autoridades y/o líderes locales > Colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) 	<ul style="list-style-type: none"> > Impacto económico, especialmente generación de empleo > Compras a proveedores locales > Desempeño ambiental > Apoyo a la cultura local > Desarrollo de infraestructuras para la operación
Desarrolladoras inmobiliarias Compañías a cargo de la construcción y renovación de nuestras instalaciones hoteleras	<ul style="list-style-type: none"> > Generar inversión de capital en los hoteles de manera eficiente a través de proyectos basados en los requerimientos de calidad y eficiencia de los operadores y de FibraHotel, así como en la experiencia del desarrollador y la apuesta por la sustentabilidad. Generar y mantener de este modo, activos de valor constatable, en proyectos sustentados en la colaboración. 	<ul style="list-style-type: none"> > Equipo de mantenimiento y administración de activos de FibraHotel > Procesos de selección y contratación > Reuniones de inversión con operadores (incluyendo proyectos en desarrollo y planes de inversión en activos) 	<ul style="list-style-type: none"> > Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel) > Relación con los operadores y requerimientos de los mismos (sobre los proyectos) > Criterios de portafolio (de FibraHotel)
Compañías de servicio Proveedor que terceriza la contratación y administración del personal hotelero	<ul style="list-style-type: none"> > Generar equipos de excelencia para los hoteles, apostando por los conocimientos y experiencia, contribuyendo desde FibraHotel a la estabilidad de su empleo. 	<ul style="list-style-type: none"> > Instancias de relación con los operadores > Reuniones particulares con las compañías de servicio, previamente o en el marco de los contratos > Evaluaciones de las compañías de servicios - Departamento de recursos humanos y programas de capacitación (adicional a los operadores) 	<ul style="list-style-type: none"> > Cumplimiento legal > Ética de los colaboradores > Conocimiento y experiencia de los diferentes equipos involucrados > Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel) > Relación con los operadores > Planes de crecimiento del portafolio > Cumplimiento legal

Como parte de los esfuerzos de nuestra Estrategia de Sostenibilidad, anualmente, revisaremos los objetivos de la relación con cada grupo de interés y mediremos los resultados de interrelación usando indicadores específicos. Estableceremos un plan de interrelación con base en el cumplimiento de los objetivos del año anterior y las nuevas necesidades identificadas mediante el diálogo continuo con los grupos. El plan será validado por nuestro Comité Técnico.

En FibraHotel nos comprometemos a cuidar la ética, la transparencia, la comunicación efectiva y bidireccional, así como el beneficio mutuo en todas las relaciones con nuestros grupos de interés.

Alianzas y membresías

(GRI 102-12, 102-13)

Este año las alianzas para la operación han sido especialmente relevantes, en concreto el trabajo estrecho con los operadores para la reapertura de los hoteles y la implementación de los protocolos de salud y seguridad. Cada operador desarrolló programas específicos que apoyamos: "Viaja con Confianza" de Grupo Posadas, "Compromiso con la Limpieza" de Marriott International y "Real Clean" en Grupo Real Turismo.

En FibraHotel, nuestros huéspedes y colaboradores son nuestra prioridad. Por esta razón nos aliamos con Laboratorios el Chopo para realizar tests de antígenos y pruebas PCR en los hoteles de Grupo Posadas. En estos mismos hoteles, establecimos una colaboración con el hospital ABC para la implementación de las medidas del programa Viaja con Confianza. Los protocolos en estos hoteles están reconocidos por la Organización Mundial del Turismo (WTTTC por sus siglas en inglés) y llevan el sello *Safe Travel*.

Con estas iniciativas continuamos avanzando para seguir innovando en la forma en la que ofrecemos nuestros servicios y contribuyendo a la reducción del riesgo de contagio por COVID-19.

En relación con la sostenibilidad, apoyamos a nivel gremial la iniciativa de *reporting* ASG de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA), cuyos indicadores integramos en el presente informe.

Particularmente en el desarrollo de las comunidades, trabajamos estrechamente junto a los operadores en diferentes iniciativas³⁹. Se suma a nuestra contribución a diferentes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) como resultado de la operación y el desarrollo en la misma de la Estrategia de Sostenibilidad.

Análisis de materialidad

(GRI 102-46, 102-47, 102-49, 103-1)

Para identificar los temas ASG críticos en nuestra compañía, considerando nuestra estrategia y la perspectiva de los grupos de interés, realizamos en 2019 nuestro primer análisis de materialidad.

Con base en su resultado, establecimos las prioridades de que se conforma nuestra Estrategia de Sostenibilidad, y establecimos el alcance de los contenidos de los Estándares de *Global Reporting Initiative* (GRI) a reportar.

A continuación, presentamos el proceso seguido⁴⁰:

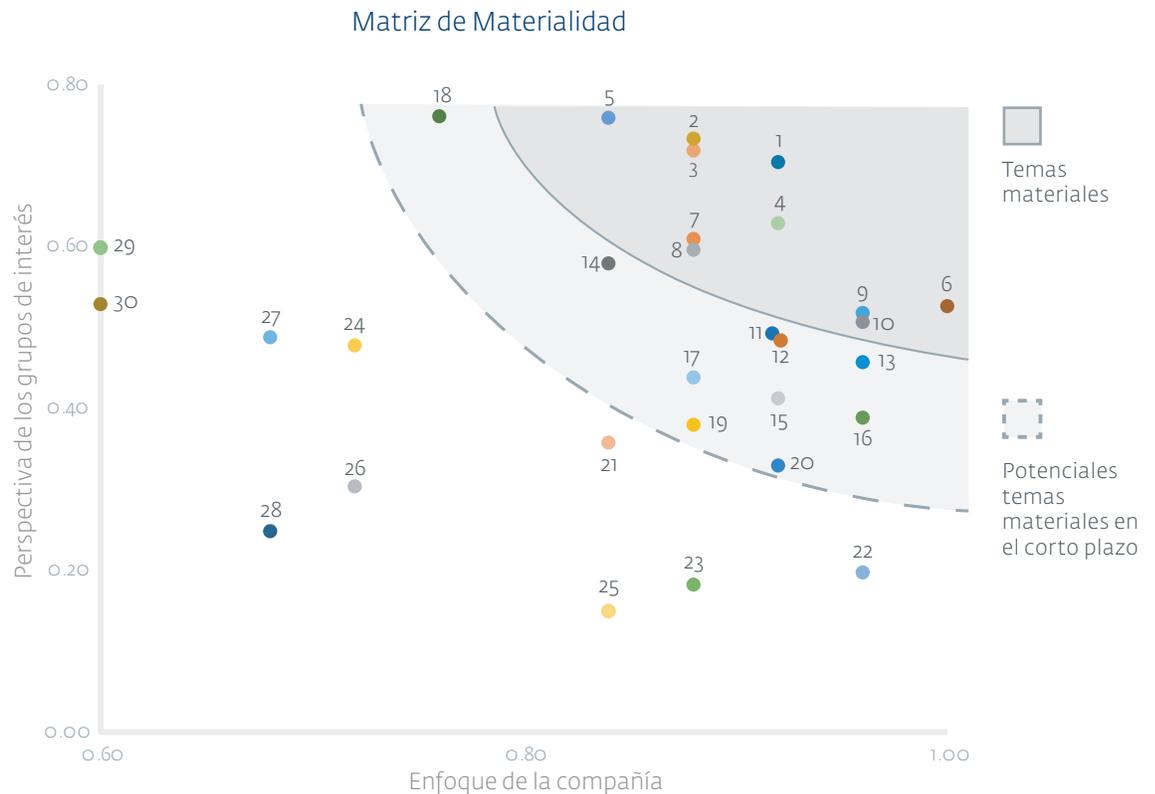
1. Revisión e Identificación

Con el objetivo de identificar un primer conjunto de temas potencialmente relevantes, se analizaron las tendencias del sector y las inquietudes ya manifestadas por los grupos de interés en su relación con la compañía.

2. Priorización y validación

Partiendo del listado de temas potencialmente relevantes ya definidos en la etapa 1, se seleccionaron los más significativos, a partir de la priorización para la compañía y la establecida por los grupos de interés consultados. La selección de temas que quedaron como materiales por su importancia en ambas perspectivas fue validada internamente por nuestro equipo.

Como resultado, nuestra matriz de temas materiales es como sigue:



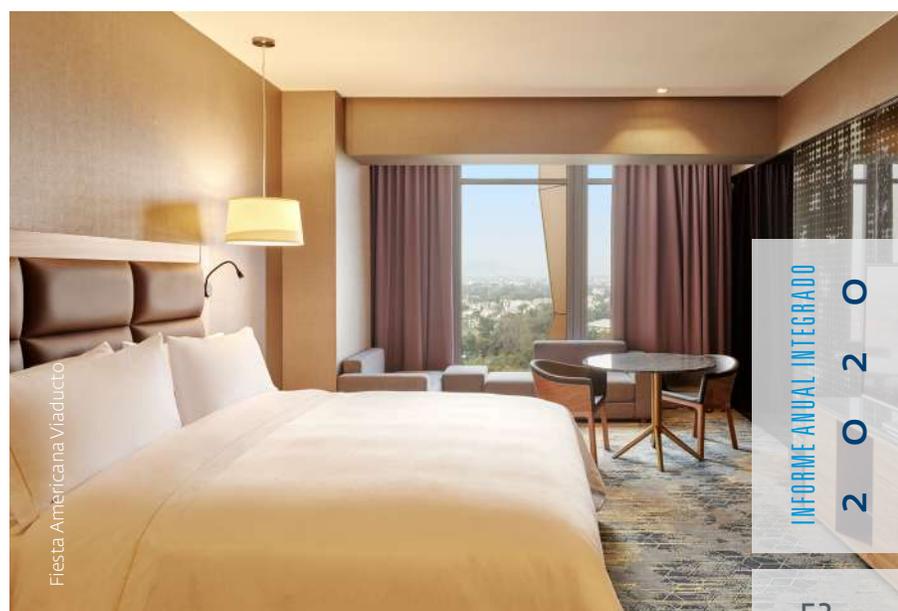
³⁹ Ver subcapítulo de Inversión social (capítulo de Compromiso compartido).

⁴⁰ Para mayor detalle de la materialidad, consultar el Informe de Sostenibilidad 2019: <https://www.fibrahotel.mx/esp/informesostenibilidad/>

Nº TEMA	TEMA	
1	Materiales	Eficiencia energética y energías renovables
2		Prácticas laborales
3		Compromiso con grupos de interés y transparencia
4		Innovación e inversión en comunidades locales
5		Gestión y cuidado del agua
6		Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo
7		Gobierno corporativo
8		Continuidad del negocio y gestión de riesgos
9		Ética corporativa e integridad
10		Diversidad e igualdad de oportunidades
11	Potenciales en el corto plazo	Derechos humanos
12		Salud y seguridad ocupacional
13		Salud y seguridad del cliente
14		Consideraciones de sustentabilidad en diseño, construcción y operación de activos
15		Calidad en el servicios y satisfacción del cliente
16		Turismo responsable
17		Preservación de la cultura local
18		Gestión de residuos
19		Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático
20		Cumplimiento legal
21	Resto de temas	Protección de datos y privacidad de clientes
22		Innovación en operaciones
23		Contexto macroeconómico
24		Protección de la biodiversidad
25		Reasentamiento comunitario
26		Atención y apoyo a desastres naturales
27		Innovación y gestión de materiales
28		Fortalecimiento de la marca
29		Evaluación de sustentabilidad en proveedores
30		Certificación y calificación de activos

De conformidad con los Estándares GRI, metodología de referencia utilizada para el presente informe, mostramos en dónde los temas son materiales en la cadena de valor, aquellos que tienen una relación más estrecha con cada aspecto (límites internos y externos):

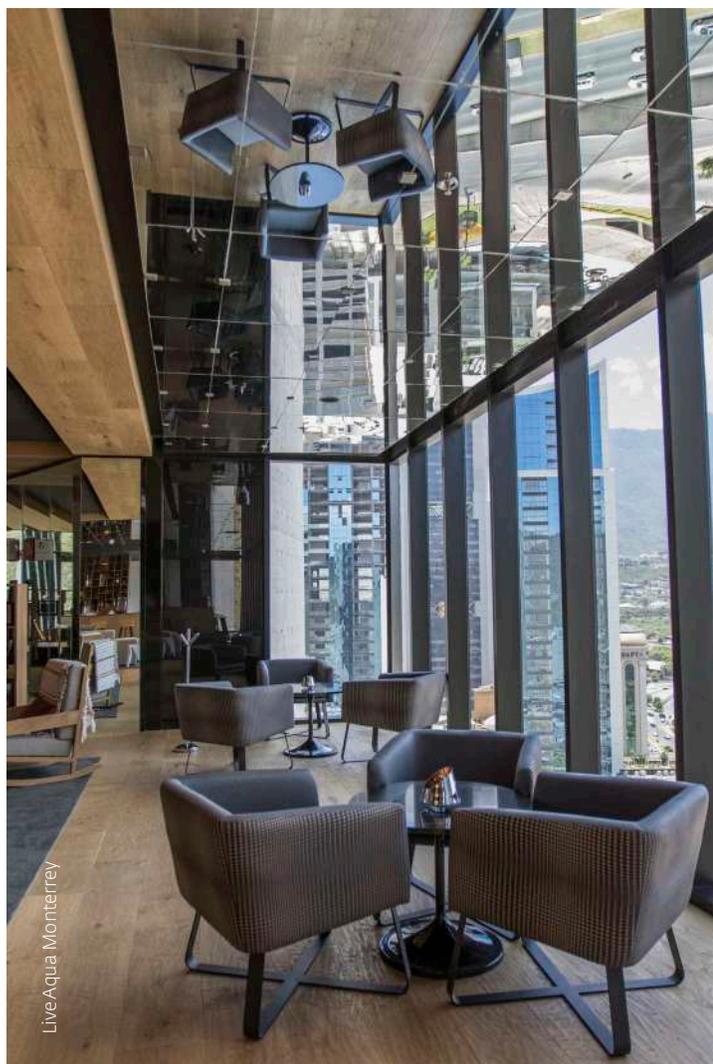
TEMA MATERIAL	LÍMITES EXTERNOS ⁴¹
Compromiso y transparencia con los grupos de interés	Conjunto de la cadena de valor
Prácticas laborales	> Operadores > Compañías de servicios > Proveedores
Innovación e inversión en comunidades locales	> Comunidades > Operadores > Autoridades locales > Compañías de servicios
Diversidad e igualdad de oportunidades	> Operadores > Compañías de servicios > Proveedores



⁴¹ Los límites internos corresponden a la totalidad de FibraHotel y Fibra Hotelera S.C (el administrador) dado que cuentan con un modelo de negocio único circunscrito a México.

TEMA MATERIAL	LÍMITES EXTERNOS ⁴¹
Gestión y cuidado del agua	> Operadores
	> Proveedores
	> Huéspedes
Eficiencia energética y energía renovables	> Tenedores
	> Operadores
	> Huéspedes
	> Desarrolladores
Continuidad del negocio y gestión de riesgos	> Tenedores
	> Operadores
	> Comunidades
	> Huéspedes
	> Autoridades locales
	> Compañías de servicios
	> Desarrolladores
Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo	> Tenedores
	> Proveedores
	> Operadores
	> Desarrolladores
Gobierno corporativo	> Tenedores
	> Colaboradores
Ética corporativa e integridad	> Tenedores
	> Operadores
	> Comunidades
	> Huéspedes
	> Autoridades locales
	> Compañías de servicios
Derechos humanos	> Desarrolladores
	> Operadores
	> Colaboradores
	> Huésped
	> Compañías de servicios
	> Comunidad

Este año sumamos, adicionalmente, la consideración de los temas materiales establecidos en el marco de la iniciativa de *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* para el sector de *Real Estate*.



Contribución a los ODS

(GRI 102-12)
(AMEFIBRA GASGo4)

A través de nuestro modelo de negocio y actividad, creamos valor para los diferentes grupos de interés. Trabajamos para que nuestras acciones contribuyan al desarrollo económico, social y ambiental, incluyendo las prioridades establecidas desde Naciones Unidas en la Agenda 2030 e integradas en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

A continuación, señalamos nuestra contribución estratégica, aquella que nos diferencia por el tipo de actividades que desarrollamos en relación al modelo de negocio y de operación. Se trata de la aportación con la que podemos entregar más valor, complementaria de los esfuerzos que otras empresas, gobiernos y organizaciones sociales estén realizando.

⁴¹ Los límites internos corresponden a la totalidad de FibraHotel y Fibra Hotelera S.C (el administrador) dado que cuentan con un modelo de negocio único circunscrito a México.

ODS	Descripción del ODS	Meta(s) ⁴²	Contribución de FibraHotel
	<p>Combatir la desigualdad de género facilitando el acceso a una educación de calidad, atención médica oportuna, desarrollo laboral y participación ciudadana.</p>	5.5	<p>Velamos por la igualdad de oportunidades y la equidad de género en nuestros equipos. Asimismo, extendemos el compromiso a nuestra cadena de valor con un rol relevante de los operadores y las compañías de servicio.</p> <p>La generación de empleo en los hoteles como resultado de nuestra actividad, conjuntamente con los operadores, tiene especial impacto en las mujeres, quienes constituyen la fuerza laboral mayoritaria en el sector hotelero.</p> <p>El empleo va acompañado de oportunidades de desarrollo profesional, incluyendo capacitación a cargo de los operadores. Esto es posible gracias a la seguridad financiera y crecimiento del negocio, como resultado del éxito de nuestro modelo.</p>
	<p>Innovar e implementar iniciativas sostenibles para la protección de recursos para frenar el calentamiento global.</p>	7.2 7.3	<p>Apostamos por la eficiencia energética tanto en el diseño de los hoteles como en su equipamiento, incluyendo la incorporación de tecnología, sistemas y procesos líderes. Es el caso de Fiesta Americana Viaducto, nuestra más reciente apertura, desarrollado por la compañía.</p> <p>Asimismo, en las renovaciones e inversiones de capital que realizamos a los hoteles del portafolio, consideramos opciones de mayor eficiencia. Ej: sustitución de luminarias por LEDs, <i>chillers</i> (aire acondicionado) de mejor rendimiento, automatización del aire acondicionado y sistemas de <i>heat recovery</i>, entre otros.</p> <p>Buscamos utilizar fuentes más limpias, incluso renovables. Contamos con pilotos de generación por paneles solares y sistemas de hidrógeno, asimismo, estamos promoviendo el cambio de gas LP a gas natural en los hoteles.</p>
	<p>Ofrecer empleos dignos para la población en edad para trabajar y compartir el progreso económico para poder influir positivamente en la vida del colaborador y a su vez impulsar la economía.</p>	8.5 8.6 8.9	<p>En nuestro equipo, los colaboradores disponen de oportunidades laborales que permiten su desarrollo, así como seguridad en el empleo.</p> <p>Además, a través de nuestro modelo, generamos empleo para los jóvenes en los hoteles, lo que constituye una especial oportunidad que les sirve como una primera experiencia laboral. Es una característica del sector turismo. Existe asimismo una contribución importante en la capacidad de empleo para las mujeres.</p> <p>Por conducto de la relación con los proveedores locales, también promovemos el empleo en los entornos de operación, incluyendo la prestación de servicios a los huéspedes fuera de las instalaciones. Buscamos que estos servicios se den apegados al respeto y preservación del patrimonio cultural y del medio ambiente.</p>

⁴² Para mayor detalle de los ODS y la descripción de sus metas, consultar: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>



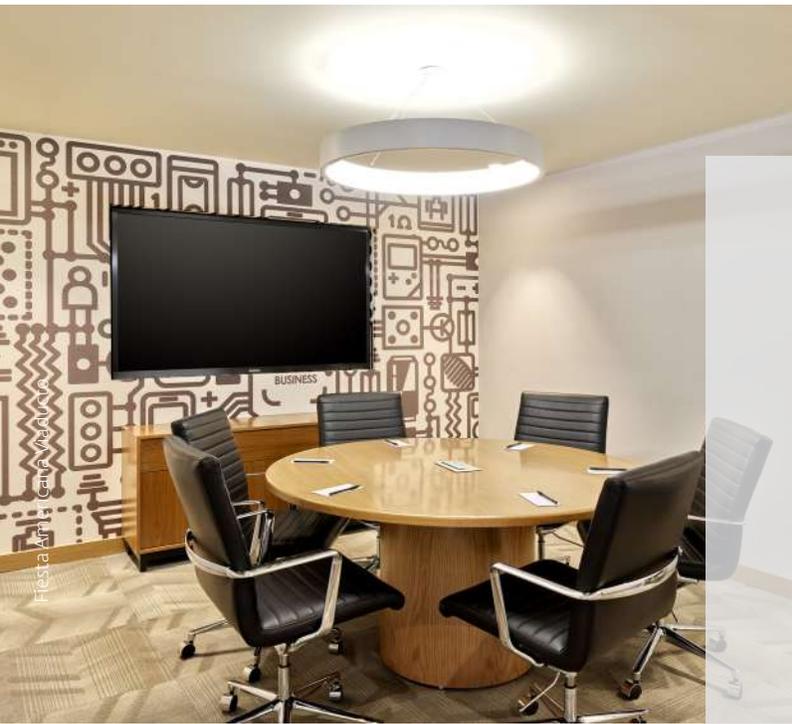
ODS	Descripción del ODS	Meta(s) ⁴²	Contribución de FibraHotel
	Invertir, innovar e impulsar una infraestructura sostenible, moderna, tecnológica y ambientalmente racional.	9.4	<p>Promovemos la eficiencia energética y el ahorro de agua en los hoteles de nuestro portafolio, tanto en el diseño de aquellos que desarrollamos como en las renovaciones de los que adquirimos, y en todo momento en nuestras inversiones en mantenimiento. Nos apoyamos en las tecnologías que se van desarrollando, así como en el conocimiento y la experiencia de nuestro equipo.</p> <p>Para ello, es clave la colaboración de los operadores que, por su lado, promueven los hábitos responsables en los huéspedes.</p> <p>Contamos con diferentes certificaciones de eficiencia y desempeño ambiental en hoteles de nuestro portafolio: EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>), Calidad Ambiental Turística y Hotel Hidro Sustentable⁴³. También contamos con el certificado <i>Green Key</i>, que incluye aspectos sociales.</p>
	Promover un modelo de crecimiento sostenible en donde exista un equilibrio entre el entorno y los recursos naturales.	11.3 11.4	<p>Entendemos nuestros hoteles como parte del entorno en que se localizan, estudiando su integración en la trama urbana existente, la relación con las infraestructuras viales y de abastecimiento de servicios (energía, agua, telecomunicaciones, etc.). Buscamos evitar incidencias que puedan afectar a las comunidades y a la continuidad de la operación de los hoteles.</p> <p>Por otro lado, estamos convencidos que el turismo representa una oportunidad para otorgar valor al patrimonio cultural y natural de los diferentes lugares en que nos encontramos, y es también es un motor de desarrollo socioeconómico. Todo ello debe hacerse con respecto hacia las comunidades, siendo éste nuestro enfoque, el cual compartimos con los operadores con los que trabajamos.</p>
	Reducir el uso de recursos para evitar una sobreexplotación y armonizar la relación con el medio ambiente para evitar una mayor degradación.	12.8 12.10	<p>En FibraHotel fomentamos un turismo responsable junto con los operadores. Buscamos que la llegada de huéspedes sea una oportunidad para el desarrollo económico local, respetando a las comunidades, su cultura y el medio ambiente.</p> <p>La mayoría de hoteles de nuestro portafolio cuentan con la certificación <i>Green Key</i>, que considera tanto aspectos ambientales como sociales, éstos últimos vinculados con la integración de las comunidades en el empleo y el turismo responsable⁴⁴.</p>



⁴² Para mayor detalle de los ODS y la descripción de sus metas, consultar: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

⁴³ Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible

⁴⁴ Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.



ANEXO II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte

Carta de Verificación del Informe Anual Integrado 2020

(GRI 102-56)

A la Asamblea de Tenedores y al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institucion de Banca Multiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria:

Les informamos que realizamos una verificación limitada e independiente de una muestra de contenidos de los Estándares *Global Reporting Initiative* ("GRI") y tópicos de *Sustainability Accounting Standards Board* ("SASB"), contenida en el Informe Anual Integrado 2020 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institucion de Banca Multiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("FibraHotel"):

Responsabilidades, criterio y alcance:

El alcance de nuestra verificación abarcó los resultados de "FibraHotel" de los contenidos de los Estándares GRI y tópicos "SASB" enlistados en la siguiente hoja de esta carta ("la muestra"), correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2020.

Nuestro cometido es emitir opiniones imparciales y objetivas acerca de la certeza, trazabilidad y fiabilidad de "la muestra" contenida en el Informe Anual Integrado 2020. Nuestro trabajo consideró como criterio: los Estándares GRI, en la opción Esencial, los estándares SASB "Bienes Inmuebles", versión 2018 y la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000, "Trabajos de Aseguramiento Distintos a Auditorías o Revisiones de Información Financiera Histórica".

"FibraHotel" es responsable de la preparación de la información contenida en el Informe Anual Integrado 2020 y de aquella incluida en el alcance de nuestra verificación, lo que implica, de manera enunciativa más no limitativa: el proceso de selección de los temas materiales, reporte de contenidos de los Estándares GRI y tópicos del estándar SASB y proporcionar evidencia documental y/o visual verdadera y suficiente para verificar los contenidos acordados.

Entre las actividades realizadas durante el proceso de verificación se enlistan: validación de información presentada en informes anteriores, la revisión del cumplimiento metodológico de los estándares antes mencionados, la comprobación de *data* cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública y análisis de los datos cuantitativos.

Por lo que podemos concluir que, durante el proceso de verificación no identificamos factor alguno que nos lleve a considerar que "la muestra" revisada no cumpla con los requerimientos metodológicos y que contenga errores significativos.

Se entrega por separado un reporte interno de recomendaciones, exclusivas para "FibraHotel", que contiene las áreas de oportunidad detectadas.

Alma Paulina Garduño Arellano
Redes Sociales en Línea Timberlan S.A. de C.V.
Pico Sorata 180, Jardines en la Montaña, Tlalpan, C.P. 14210, CDMX.
paulina@redsociales.com

T. (55) 54 46 74 84
Mayo 14, 2021



Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan

Los colaboradores de Redes Sociales cuentan con el nivel de competencia necesario para verificar el cumplimiento de estándares utilizados en la elaboración de Informes de Sustentabilidad, por lo que pueden emitir una opinión profesional de los reportes de información no financiera, cumpliendo los principios de independencia, integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional. En ningún caso nuestra declaratoria de verificación puede entenderse como un informe de auditoría por lo que no se asume responsabilidad alguna sobre los sistemas y procesos de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Esta Carta de Verificación se emite el 14 de mayo de 2021 y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual Integrado 2020 de "Fibra Hotel".

Muestra verificada:

	Contenidos de los Estándares GRI	Alcance
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	FibraHotel
102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	FibraHotel
102-18	Estructura de gobernanza	FibraHotel
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	FibraHotel
102-47	Lista de temas materiales	FibraHotel
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	FibraHotel
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	Conjunto de hoteles
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	FibraHotel
302-1	Consumo energético dentro de la organización	Conjunto de hoteles
302-3	Intensidad energética	Conjunto de hoteles
303-5	Consumo de agua	Conjunto de hoteles
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Conjunto de hoteles
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	Conjunto de hoteles
305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	Conjunto de hoteles
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	FibraHotel
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	FibraHotel
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	FibraHotel
403-9	Lesiones por accidente laboral	FibraHotel
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	FibraHotel
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	FibraHotel
	Tópicos SASB "Bienes Inmuebles" versión 2018	Alcance
IF-RE-130a.2	Gestión de la energía - Energía total consumida	Conjunto de hoteles
IF-RE-130a.5	Gestión de la energía - Consideraciones en la inversión	Conjunto de hoteles
IF-RE-140a.4	Gestión del agua - Riegos	Conjunto de hoteles
IF-RE-410a.2	Gestión de los arrendatarios sobre la sostenibilidad - Medición de consumo de electricidad de la red y agua extraída de arrendatarios	Conjunto de hoteles
IF-RE-450a.2	Adaptación al cambio climático - Riesgos	Conjunto de hoteles

Índice de contenidos AMEFIBRA

Categoría	Código	Indicador	Página(s)
Indicadores de Gestión ASG	GASGo1	1. Datos generales	6, 11, 20, 45, 47,66
	GASGo2	2. Gestión de los grupos de interés en temas ASG	23, 49
	GASGo3	3. Objetivos y planes de acción ASG	27
	GASGo4	4. Reporteo ASG	6, 54
	GASGo5	5. Proveedores y contratistas	47
Indicadores de gobernanza	GOBo1	6. Órganos de gobierno	20, 27
	GOBo2	7. Política o políticas en asuntos de gobernanza	23
	GOBo3	8. Cumplimiento regulatorio	23
	GOBo4	9. Criterios ASG en el proceso de <i>due diligence</i> para nuevas adquisiciones	39
	GOBo5	10. Evaluaciones de riesgos ASG	29, 43
	GOBo6	11. Estrategia en temas ASG para nuevas construcciones	39, 40
Indicadores ambientales	AMBo1	12. Política/políticas en asuntos ambientales	39
	AMBo2	13. Certificaciones del edificio	39
	AMBo3	14. Consumo energético	40
	AMBo4	15. Consumo de agua	43
	AMBo5	16. Generación de residuos	42
	AMBo6	17. Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)	40
Indicadores sociales	SOCo1	18. Diversidad	45
	SOCo2	19. Monitoreo de satisfacción, salud, seguridad y bienestar de los colaboradores	45
	SOCo3	20. Política/políticas en asuntos sociales	45
Sector hotelero	H1	H1. Programa de salud y bienestar de los colaboradores	45
	H2	H2. Indicadores de salud y seguridad de los colaboradores	45

Nota: los códigos han sido desarrollados para el presente ejercicio de reporte.



Índice de contenidos GRI

(GRI 102-55)

ESTÁNDAR GRI 102: CONTENIDOS GENERALES 2016

Sección	Contenido GRI	Página(s)	ODS y metas
Perfil de la organización	102-1	10	
	102-2	10	
	102-3	120	
	102-4	10	
	102-5	10	
	102-6	10	
	102-7	2	
	102-8	45	8.5, 10.3
	102-9	39, 47	
	102-10	10	
	102-11	29	
	102-12	6, 27, 48, 51, 54	
	102-13	6, 48, 51	
Estrategia	102-14	24	
	102-15	6, 8, 15	
Ética e integridad	102-16	23	16.3
	102-17	23	16.3
Gobernanza	102-18	20	
	102-19	20	
	102-20	20, 27	
	102-21	49	16.7
	102-22	20	5.5, 16.7
	102-23	20	16.6
	102-24	20	5.5, 16.7
	102-25	20, 23	16.6
	102-26	23	
	102-27	20	
	102-28	20	
	102-29	29	
	102-30	29	
	102-31	20, 29	
	102-32	6	
102-35	20		
102-36	20		
102-37	20	16.7	
Participación de los grupos de interés	102-40	49	
	102-41	45	8.8
	102-42	49	
	102-43	49	
	102-44	49	
	102-45	6, 66	
	102-46	52	
	102-47	52	
Prácticas para la elaboración de informes	102-48	6, 45	
	102-49	52	
	102-50	6	
	102-51	6	
	102-52	6	
	102-53	6	
	102-54	6	
	102-55	60	
	102-56	57	

Nota: La correlación de los contenidos GRI con los ODS y metas ha sido realizada integrando el marco de referencia *Reporting on the SDGs: An analysis of the goals and targets*, y el análisis de la contribución estratégica a los ODS realizado por FibraHotel.

Índice de contenidos GRI T2

CONTENIDOS GRI POR TEMA MATERIAL

Tema material	Estándar GRI	Contenido GRI	Página(s)	ODS y metas	
Compromiso con grupos de interés y transparencia	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-1	52		
		103-2	49		
		103-3	49		
		103-1	52		
Continuidad del negocio y gestión de riesgos	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-2	29		
		103-3	29		
	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1	38	8.1, 8.2, 9.1, 9.4, 9.5	
		201-2	27	13.1	
		103-1	52		
Diversidad e igualdad de oportunidades	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-2	43		
		103-3	43		
	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	20, 45	5.1, 5.5, 8.5	
	GRI 406: No discriminación 2016	406-1	45	5.1, 8.8	
Eficiencia energética y energías renovables	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-1	52		
		103-2	40		
		103-3	40		
		302-1	40	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	
		302-3	40	7.3, 8.4, 12.2, 13.1	
	GRI 302: Energía 2016	302-4	40	7.3, 8.4, 12.2, 13.1	
		302-5	40		
		305-1	40	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	
	GRI 305: Emisiones 2016	305-2	40	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	
		305-4	40	13.1, 14.3, 15.2	
		305-5	40	13.1, 14.3, 15.2	
103-1		52			
Ética corporativa e integridad	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-2	23		
		103-3	23		
		205-1	23	16.5	
	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-3	23	16.5	
		GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1	23	16.3
	GRI 415: Política pública 2016	415-1	23	16.5	
	GRI 419: Cumplimiento socioeconómico 2016	419-1	23	16.3	
	Gestión y cuidado del agua	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-1	52	
103-2			43		
103-3			43		
GRI 303: Agua 2018		303-1	43	6.4	
		303-2	43	6.4	
		303-3	43	6.3, 6.4, 8.4, 12.2	
		303-4	43	6.3, 6.4, 8.4, 12.3	
Gobierno corporativo	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-1	52		
		103-2	20		
		103-3	20		
		103-1	52		
		103-2	48		
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1	39	5.4, 9.1, 9.4, 11.2	
		203-2	48	1.2, 3.8, 8.2, 8.3, 8.5, 8.9, 11.3, 11.4, 12.8, 12.10	
	Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo	GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-1	52	
			103-2	39	
			103-3	39	
		GRI 103: Enfoque de Gestión 2016	103-1	52	
103-2			45		
Prácticas laborales	GRI 401: Empleo 2016	401-1	45	5.1, 8.5, 8.6	
		401-2	45	3.2, 5.4, 8.5	
	GRI 403: Salud y seguridad ocupacional 2018	403-9	45	3.3, 3.9, 8.8	
		403-10	45	3.3, 3.9, 8.8	
	GRI 404: Formación y enseñanza 2016	404-1	45	4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 8.2, 8.5, 10.3	
		404-2	45	8.2, 8.5	

Nota: La correlación de los contenidos GRI con los ODS y metas ha sido realizada integrando el marco de referencia *Reporting on the SDGs: An analysis of the goals and targets*, y el análisis de la contribución estratégica a los ODS realizado por FibraHotel.

Índice SASB

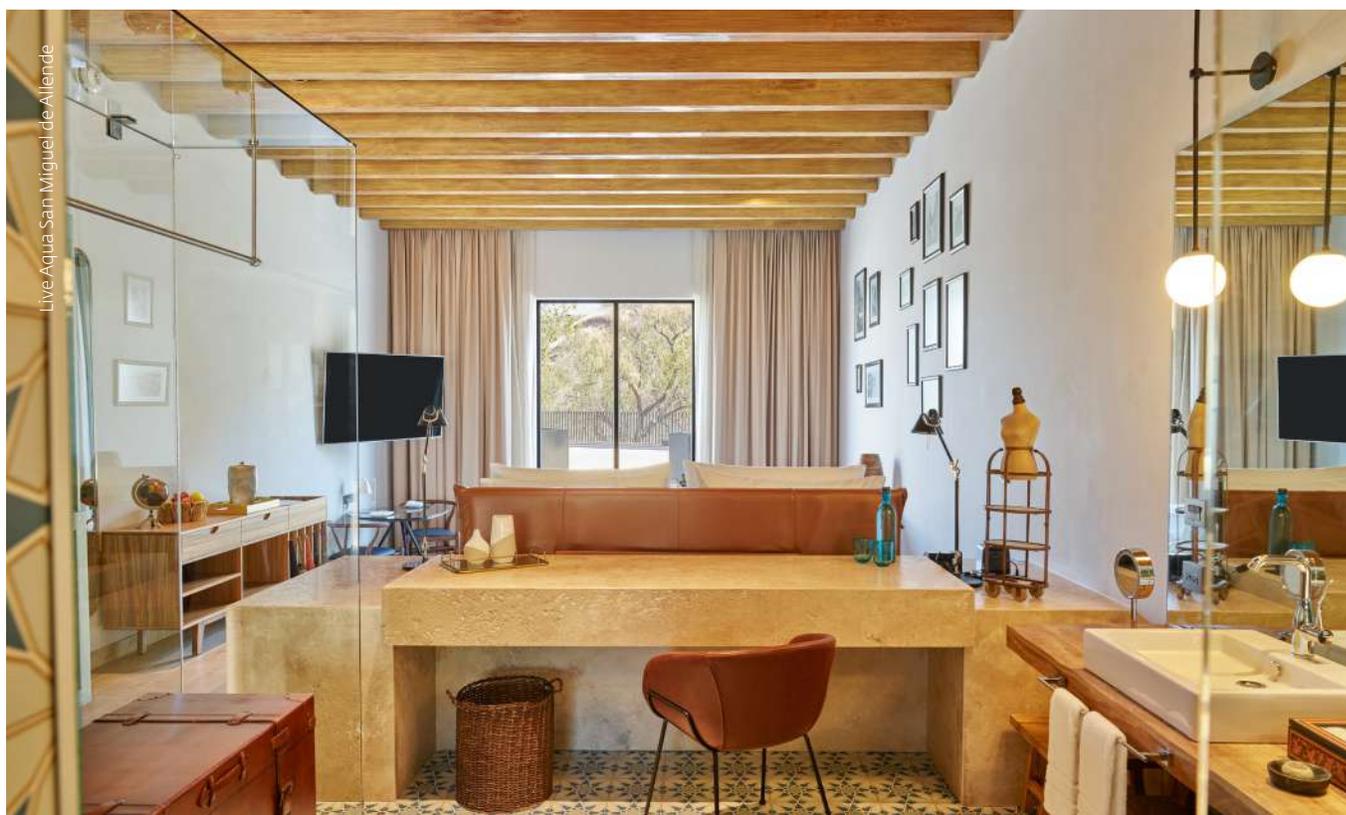
ESTÁNDAR DE BIENES INMUEBLES - VERSIÓN 2018

Tópico SASB	Código	Descripción	Unidad de medida	Omisiones y/o modificaciones	Página	Respuesta complementaria
PARÁMETROS DE ACTIVIDAD						
Métrica de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	Número		11	
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Pies cuadrados	Se presentan las dimensiones de los inmuebles en número de cuartos. Al tratarse de hoteles es una métrica de gestión.	11	
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo		31	
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media por subsector inmobiliario	Porcentaje		31	
PARÁMETROS DE CONTABILIDAD						
Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario.	Porcentaje por área de suelo		40	
	IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos.	Gigajoules, porcentaje		40	
		2) Porcentaje de electricidad de la red.				
		3) Porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario				
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	Porcentaje		40	
IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera calificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	Porcentaje por área de suelo		-	No disponemos de hoteles en el portafolio con calificación energética, sí con certificaciones de sostenibilidad integrales que incluyen diferentes aspectos como por ejemplo la certificación Edge (ver subcapítulo de Inversión y gestión, capítulo de Infraestructura sostenible).	
IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa.	N/A			39	

Tópico SASB	Código	Descripción	Unidad de medida	Omisiones y/o modificaciones	Página	Respuesta complementaria
PARÁMETROS DE CONTABILIDAD						
Gestión de agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o en extremo alto, por subsector inmobiliario.		No disponible el análisis de captación por características de estrés hídrico de la zona. Se expresa el número de hoteles incluido en el cálculo cada año y el % del portafolio (en número de hoteles).	43	
	IF-RE-140a.2	1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos. 2) Porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o en extremo alto por subsector inmobiliario.		No disponible el análisis de captación por características de estrés hídrico de la zona.	43	
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos por subsector inmobiliario.	Porcentaje		43	
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	N/A		43	
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costos de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos. 2) Superficie útil alquilada conexa por subsector inmobiliario.		No disponible.	-	
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída por subsector inmobiliario.	Porcentaje por área de suelo	Se señala el porcentaje de los hoteles del portafolio que cuentan con contadores individualizados de electricidad y agua. Se excluyen aquellos que forman parte de <i>clusters</i> de hoteles que comparten contadores.	39	
Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario.		No disponible.	-	
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	N/A		29	

Índice de recomendaciones de TCFD

Recomendaciones	Reporte recomendado	Código	Página(s)	Información complementaria
Gobernanza	a) Describir la función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	GOB-A	20, 27	FibraHotel cuenta con dos comités de Sostenibilidad, uno a nivel operativo y el otro a nivel ejecutivo con integrantes del Comité Técnico. La identificación de los riesgos y oportunidades de cambio climático fue realizada por el equipo de sostenibilidad con especialistas externos, y evaluada por el comité operativo de sostenibilidad.
	b) Describir el control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	GOB-B	20	Las decisiones adoptadas por el Comité Operativo de sostenibilidad son reportadas al Comité Ejecutivo, ejercicio facilitado porque comparten integrantes de nivel directivo (director general de relación con inversionistas y operativo, responsable de sostenibilidad de FibraHotel).
Estrategia	a) Describir los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima que ha identificado la organización a corto, mediano y largo plazos.	EST-A	29	
	b) Describir el impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización.	EST-B	29	Se está trabajando en el dimensionamiento de los impactos financieros de los riesgos y oportunidades que se han identificado asociados al cambio climático. Los resultados obtenidos en el preanálisis de riesgos y oportunidades realizados serán considerados en la estrategia de inversión que se plantee en el escenario post COVID-19.
	c) Describir la resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios relacionados con el clima, como un escenario con 2°C o menos.	EST-C	-	No se dispone aún de análisis de escenarios.



Recomendaciones	Reporte recomendado	Código	Página(s)	Información complementaria
Gestión de riesgo	a) Describir los procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	GDR-A	29	<p>Con relación a los riesgos identificados, establecimos diferentes medidas de gestión, incluyendo prevención y/o mitigación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Solicitudes de cumplimiento de grupos de interés. <p>Hemos diseñado una Estrategia de Sostenibilidad que se encuentra en implementación que incorpora un pilar de infraestructura sostenible, que cubre aspectos de <i>due diligence</i> en adquisiciones, innovación en infraestructura y equipamiento (incluyendo equipos) y la gestión de la energía durante la propia operación.</p>
	b) Describir los procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	GDR-B	24, 39	<ol style="list-style-type: none"> Fenómenos meteorológicos más intensos. <p>Disponemos de un portafolio diversificado geográficamente y por segmento. De esta manera no condicionamos los ingresos a las zonas con mayor riesgo de eventos climáticos extremos como por ejemplo, el sureste del País, ni al turismo de <i>resort</i> que es más sensible al clima.</p> <ol style="list-style-type: none"> Reemplazo de servicios con menor emisión de carbono. <p>Materializado en 2020, no por cuestiones climáticas sino por la pandemia. Estamos redefiniendo la propuesta de valor para seguir siendo una opción atractiva para los viajes y la celebración de eventos de negocios.</p>
	c) Describir cómo los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima están integrados en la gestión general de riesgos de la organización.	GDR-C	29	<p>El equipo de riesgos está incorporando los aspectos climáticos y los resultados de nuestro pre-análisis en su mapeo y prioridades.</p>
Métricas y objetivos	a) Divulgar las métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su proceso de estrategia y gestión de riesgos.	MYO-A	40	<p>Nuestras métricas incluyen la intensidad en el consumo de energía y de la generación de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), tanto en términos de superficie (m²) como de actividad (cuartos noche).</p>
	b) Divulgar el Alcance 1, Alcance 2 y, si procede, el Alcance 3 de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y sus riesgos relacionados.	MYO-B	40	
	c) Describir los objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos.	MYO-C	40	

Nota: los códigos han sido desarrollados para el presente ejercicio de reporte.

ANEXO III: Estados financieros consolidados

(GRI 102-45)
(AMEFIBRA GASGo1)

Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2021

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020, 2019 y 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	P. 67
Estados consolidados de posición financiera	P. 71
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	P. 72
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios	P. 73
Estados consolidados de flujos de efectivo	P. 74
Notas a los estados financieros consolidados	P. 76

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("FibraHotel" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios y estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de FibraHotel al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" - International Financial Reporting Standard, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de FibraHotel de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del "IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, en la que la Administración describe los efectos relacionados con la declaración de la pandemia COVID-19 surgida en 2020, la cual tuvo un impacto en la industria hotelera y en las operaciones de FibraHotel. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de FibraHotel, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión (propiedades en arrendamiento), la Administración de FibraHotel practicó la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, los costos directos de operación, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros:

- 1) Confirmamos que la metodología de valuación de cada propiedad de inversión se haya realizado de conformidad con la IFRS 13 "Medición del valor razonable", siendo esta metodología flujos futuros descontados.
- 2) Probamos el control interno asociado con la preparación y revisión de las proyecciones financieras e información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos y gastos de operación de las propiedades en arrendamiento. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Del mismo modo se observó la evidencia utilizada por FibraHotel para soportar los diferentes insumos utilizados en la determinación del valor razonable, destacando factores de crecimiento, inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y de capitalización.
- 3) De una muestra relevante de propiedades de inversión involucramos a nuestros especialistas internos de valuación quienes, utilizando insumos independientes y de mercado, realizaron réplicas del valor razonable el cual fue comparado contra la valuación determinada por FibraHotel.
- 4) Revisamos que los efectos registrados en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales correspondieran a las diferencias entre los diferentes valores al cierre de cada ejercicio.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Deterioro de propiedades hoteleras

FibraHotel ha identificado que las unidades generadoras de efectivo son cada uno de sus hoteles y, por lo tanto, evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro como lo marca la IAS 36, *Deterioro de activos*. Si existiera dicho indicio, FibraHotel determina el valor recuperable del activo y dicho cálculo involucra estimaciones, el uso de supuestos y juicios por parte de la Administración. Con base en el análisis de FibraHotel, y derivado del impacto que tuvo la pandemia por COVID-19 en la industria hotelera y en las operaciones del Fideicomiso, nuestros procedimientos de auditoría se aplicaron en todos los hoteles (incluyendo aquellos que se encontraban cerrados al 31 de diciembre de 2020), e incluyeron los siguientes:

- 1) Revisar los controles específicos relacionados con la identificación de indicios de deterioro de los hoteles que resultaron del análisis de FibraHotel. Nuestros procedimientos incluyeron la revisión de la evidencia proporcionada por la Administración tomando en cuenta factores internos, externos y observables; así mismo consideramos el conocimiento de FibraHotel e información de la industria.
- 2) Confirmamos que las metodologías utilizadas para la determinación del valor recuperable se hayan realizado de conformidad con la IAS 36.
- 3) Probamos el control interno asociado con la preparación y revisión de las proyecciones financieras e información contenida en la valuación de los hoteles con indicios de deterioro, incluyendo los ingresos y gastos de operación de dichos hoteles. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra las cifras históricas mostradas en balanza de cada hotel. Del mismo modo se observó la evidencia utilizada por FibraHotel para soportar los diferentes insumos utilizados en la determinación del valor razonable, destacando factores de crecimiento, inflación, tasas de descuento y de capitalización y valores de mercado.
- 4) Por la totalidad de los hoteles involucramos a nuestros especialistas internos de valuación quienes, utilizando insumos independientes y de mercado, realizaron réplicas del valor razonable el cual fue comparado contra el valor razonable determinada por FibraHotel.
- 5) Revisamos que las diferencias entre los valores recuperables y valores en libros fueran correctas al cierre de cada ejercicio y, en caso de existir, se revisaron los efectos registrados en los estados consolidados de utilidad integral.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y el informe de los auditores independientes

La Administración de FibraHotel es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que FibraHotel está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos la otra información emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de FibraHotel es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas IFRS, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de FibraHotel de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son el obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actividad de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicando procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión de un control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FibraHotel.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de FibraHotel para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que FibraHotel deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que alcancen una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de FibraHotel para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

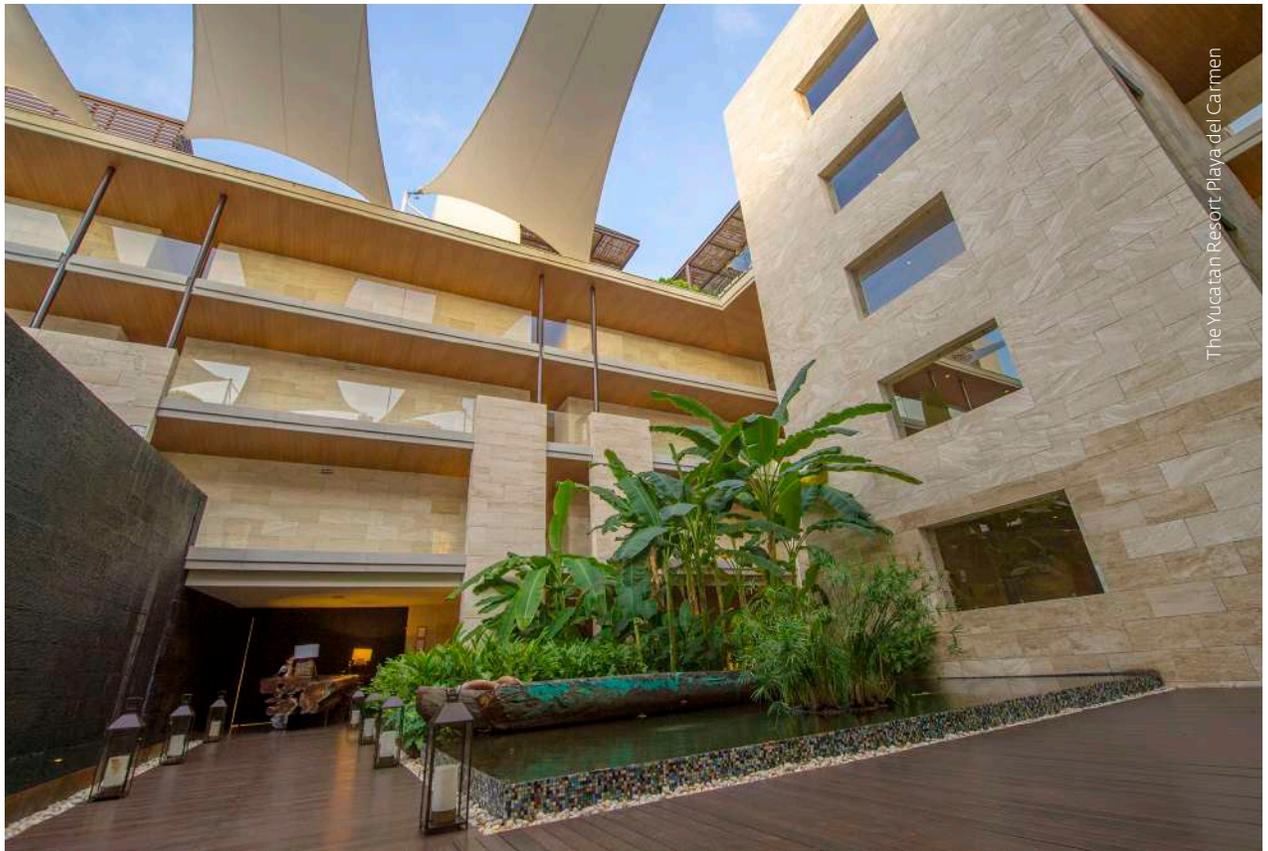
Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Marco Antonio Arellano Alfaro
31 de marzo de 2021



The Yucatan Resort, Playa del Carmen

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2020	2019	2018
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 460,497	\$ 905,887	\$ 481,404
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	140,677	262,916	267,717
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		14,866	38,930	17,594
Pagos anticipados		18,160	16,583	43,988
Total del activo circulante		634,200	1,224,316	810,703
Activo a largo plazo:				
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	7	12,280,635	12,305,850	11,819,715
Propiedades en desarrollo	8	92,923	239,384	423,299
Propiedades de inversión	9	3,806,192	3,965,509	3,948,227
Depósitos en garantía		4,943	4,953	3,579
Impuestos a la utilidad diferidos	12	3,029	5,480	2,981
Instrumentos financieros derivados	13f	-	908	99,969
Total del activo a largo plazo		16,187,722	16,522,084	16,297,770
Total activos		\$ 16,821,922	\$ 17,746,400	\$ 17,108,473
Pasivos y patrimonio de los fideicomisarios				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 319,297	\$ 170,561	\$ 413,525
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	10	208,718	415,945	453,063
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	14	144,493	37,937	36,107
Intereses por pagar		79,686	58,867	1,805
Impuestos por pagar		12,158	14,382	12,503
Impuesto a la utilidad		-	8,720	-
Instrumentos financieros derivados		1,724	-	-
Total del pasivo circulante		766,076	706,412	917,003
Pasivo a largo plazo:				
Deuda bancaria	11	2,117,534	1,931,361	3,102,409
Deuda bursátil	11	2,479,578	2,477,244	-
Total pasivos		5,363,188	5,115,017	4,019,412
Patrimonio de los fideicomisarios:				
Aportación de los fideicomisarios	15	10,983,435	11,113,531	11,701,675
Reserva de pagos basados en acciones	15	33,224	24,918	16,612
Resultados acumulados		506,979	1,555,206	1,333,984
Otros resultados integrales acumulados				
-Valuación de instrumentos financieros derivados	13f	(64,904)	(62,272)	36,790
Total del patrimonio de los fideicomisarios		11,458,734	12,631,383	13,089,061
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisarios		\$ 16,821,922	\$ 17,746,400	\$ 17,108,473

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	Notas	2020	2019	2018
Ingresos por:				
Arrendamiento de habitaciones		\$ 1,383,412	\$ 3,203,541	\$ 3,039,513
Alimentos y bebidas		312,880	755,842	689,369
Arrendamiento de inmuebles		195,707	372,466	350,443
Otros		49,653	40,120	27,926
Total de ingresos		1,941,652	4,371,969	4,107,251
Costos de:				
Habitaciones		447,012	708,818	629,464
Alimentos y bebidas		281,317	499,377	429,064
Costos indirectos		905,070	1,709,692	1,605,614
Total de costos		1,633,399	2,917,887	2,664,142
Utilidad bruta (contribución hotelera)		308,253	1,454,082	1,443,109
Gastos inmobiliarios		115,568	74,592	76,310
Gastos corporativos		219,151	260,105	283,068
Depreciación	7	583,838	465,817	419,015
Deterioro de propiedades hoteleras	7	5,392	-	41,890
Otros gastos (ingresos), neto		29,401	(11,330)	(1,882)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	(42,744)	47,081	(143,795)
(Pérdida) utilidad de operación		(602,353)	617,817	768,503
Costos (ingresos) financieros:				
Ingresos por intereses		(33,858)	(71,562)	(110,159)
Gastos por intereses		390,364	360,991	234,521
Otros gastos financieros		28,138	10,602	11,021
Resultado cambiario, neto		12,708	(7,761)	16,128
Total de costos financieros, neto		397,352	292,270	151,511
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(999,705)	325,547	616,992
Impuestos a la utilidad	12	2,451	8,460	2,282
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año		(1,002,156)	317,087	614,710
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:				
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés		(2,632)	(99,062)	(15,390)
(Pérdida) utilidad neta integral consolidada del año		\$ (1,004,788)	\$ 218,025	\$ 599,320
(Pérdida) utilidad neta por CBFIs en derechos económicos (pesos), básica y diluida		\$ (1,2789)	\$ 0.4036	\$ 0.7601
(Pérdida) utilidad neta por CBFIs en circulación (pesos), básica y diluida		\$ (1.2017)	\$ 0.3802	\$ 0.7371
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos		783,619,492	785,720,574	808,683,842
Promedio ponderado de CBFIs emitidos		833,947,220	833,947,220	833,947,220

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportación de los fideicomisarios	Reserva de pagos basados en acciones	Resultados acumulados	Otros resultados integrales acumulados - Valuación de instrumentos financieros derivados	Total del patrimonio de los fideicomisarios
Saldos al 1 de enero de 2018	833,947,220 \$	12,669,151 \$	-	\$ 1,084,375 \$	52,180 \$	13,805,706
Recompra de certificados	-	(439,046)	-	-	-	(439,046)
Reconocimiento de pagos basados en certificados	-	-	16,612	-	-	16,612
Cancelación de certificados por intercambio de activos	-	(17,315)	-	-	-	(17,315)
Distribución a tenedores	-	(511,115)	-	(365,101)	-	(876,216)
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	614,710	(15,390)	599,320
Saldos al 31 de diciembre de 2018	833,947,220	11,701,675	16,612	1,333,984	36,790	13,089,061
Reconocimiento de pagos basados en certificados	-	-	8,306	-	-	8,306
Distribución a tenedores	-	(588,144)	-	(95,865)	-	(684,009)
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	317,087	(99,062)	218,025
Saldos al 31 de diciembre de 2019	833,947,220	11,113,531	24,918	1,555,206	(62,272)	12,631,383
Recompra de certificados	-	(18,132)	-	-	-	(18,132)
Reconocimiento de pagos basados en certificados	-	-	8,306	-	-	8,306
Distribución a tenedores	-	(111,964)	-	(46,071)	-	(158,035)
Pérdida neta integral consolidada del año	-	-	-	(1,002,156)	(2,632)	(1,004,788)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	833,947,220 \$	10,983,435 \$	33,224 \$	506,979 \$	(64,904) \$	11,458,734

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	2020	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	\$ (1,002,156)	\$ 317,087	\$ 614,710
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	2,451	8,460	2,282
Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	3,847	4,170	35
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(42,744)	47,081	(143,795)
Depreciación	583,838	465,817	419,015
Deterioro de propiedades hoteleras	5,392	-	41,890
Bajas de activos	38,261	-	
Ingresos por intereses	(33,858)	(71,562)	(110,159)
Gastos por intereses	390,364	360,991	234,521
Costo de pagos basados en certificados	8,306	8,306	16,612
Fluctuación no realizada	13,812	(10,190)	8,705
Amortización de costos por emisión de deuda bursátil	2,334	584	-
Otros gastos financieros	28,138	10,602	11,021
	(2,015)	1,141,346	1,094,837
Cambios en el capital de trabajo en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	122,239	4,801	53,120
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	24,064	(21,336)	10,623
Pagos anticipados	(1,577)	27,405	(20,489)
Depósitos en garantía	10	(1,374)	(483)
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	(207,227)	(37,060)	46,686
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – Parte relacionada	106,556	1,830	10,544
Otros impuestos por pagar	(4,117)	1,878	5,977
Impuestos a la utilidad pagados	(6,827)	(2,240)	(5,245)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	31,106	1,115,250	1,195,570
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad de inversión	(28,007)	(64,363)	(3,033,837)
Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo de hotel	(234,168)	(470,772)	(390,978)
Venta de mobiliario y equipo de hotel	4,574	-	-
Inversión en desarrollo de proyectos	-	(264,834)	(752,370)
Intereses cobrados	33,858	71,562	110,159
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(223,743)	(728,407)	(4,067,026)

(Continúa)

	2020	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	366,000	3,427,467	456,831
Pago de préstamos	(44,903)	(2,331,289)	(115,508)
Pago de prima de instrumento financiero derivado	-	-	(707)
Intereses pagados capitalizados	-	(36,658)	(102,837)
Intereses pagados	(369,545)	(303,929)	(286,617)
Distribución a tenedores	(158,035)	(684,009)	(876,216)
Recompra de certificados	(18,132)	-	(439,046)
Costos por emisión de deuda bursátil	-	(23,340)	-
Otros gastos financieros pagados	(28,138)	(10,602)	(11,021)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(252,753)	37,640	(1,375,121)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(445,390)	424,483	(4,246,577)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	905,887	481,404	4,727,981
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (incluye efectivo restringido por \$114,285, \$457,727, \$122,289 al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018)	\$ 460,497	\$ 905,887	\$ 481,404

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos)

1. Actividades y eventos relevantes

Actividades -

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) ("Fideicomiso") y Subsidiaria (en su conjunto "FibraHotel") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 31 de julio de 2012 por Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). FibraHotel se estableció principalmente para desarrollar, adquirir y poseer bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera. Los hoteles del portafolio de FibraHotel operan principalmente bajo las siguientes marcas:

Live Aqua	Gamma	Sheraton
Grand Fiesta Americana	One	Fairfield Inn & Suites by Marriott
Fiesta Americana	Camino Real	AC Hotels by Marriott
Fiesta Inn	Real Inn	Courtyard by Marriott

Para el desarrollo de su operación, FibraHotel tiene celebrados contratos de asesoría en planeación con Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. (Administradora Fibra Hotelera) (parte relacionada), los cuales están basados en un honorario anual pagadero trimestralmente, equivalente al 1% del valor en libros de los activos sin depreciar, netos de deuda; asimismo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 tiene contratos para la operación hotelera con Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (Posadas), Grupo Real Turismo, S. A. de C. V. (Real Turismo), Operadora Marriott, S. A. de C. V. (Marriott International) (en conjunto las "Operadoras"). Estos contratos establecen un honorario que FibraHotel paga a los operadores, basado en la utilidad bruta de los hoteles entre otros. Adicionalmente FibraHotel tiene celebrados contratos de arrendamiento (FibraHotel como arrendador) con Posadas que corresponde a rentas fijas y, en su caso, rentas variables.

FibraHotel no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por partes relacionadas y terceros.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, que el fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Con fecha de 12 de octubre de 2012, el Fideicomiso obtuvo resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicada en el Diario Oficial de la Federación que le permite operar bajo esta jurisdicción.

Fibra Hotelera, S. C. es subsidiaria del Fideicomiso, tenedor de 99.99% del patrimonio de la sociedad. Entre sus responsabilidades están la administración del negocio, mantenimiento de los inmuebles y hoteles, obtención de licencias y permisos necesarios, supervisión de proyectos de renovación, desarrollo y remodelaciones, lo correspondiente con seguros, vigilancia de servicios públicos y negociación de contratos de administración hotelera. Fibra Hotelera, S. C. está sujeta a ISR.

El domicilio social de FibraHotel se encuentra en Santa Fe No. 481 Piso 7 Col. Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349, Ciudad de México.

Integración del Portafolio de hoteles

El detalle de hoteles del portafolio en administración y arrendamiento de FibraHotel a nivel operador es el siguiente:

Operador	Número de hoteles en operación al 31 de diciembre					
	2020		2019		2018	
	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados
Posadas	65	2	67	4	66	4
Real Turismo	3	-	3	-	3	-
Marriott International	11	-	12	-	12	-
Total	79	2	82	4	81	4
Total de Hoteles en operación	81		86		85	
Total de habitaciones	11,939		12,560		12,300	

Entre el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, la disminución de 5 hoteles en operación, representando 619 cuartos, se debe a la terminación de cuatro contratos de operación y de un contrato de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 los hoteles en portafolio de desarrollo ascienden a 0, 0 y 5, respectivamente.

Existen terrenos, derechos para el desarrollo y/o contratos de obra celebrados con la opción de llevar a cabo la construcción de hoteles. Las inversiones para FibraHotel al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, ascienden a \$92,923, \$239,384 y \$423,299, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

Eventos relevantes –

a. Eventos relacionados con la pandemia COVID-19

- A finales del mes de marzo de 2020, FibraHotel dispuso dos líneas de crédito por un monto de \$366 millones de pesos para hacer frente a las necesidades de liquidez durante los meses de pandemia.
- A inicios de abril de 2020, FibraHotel cerró la casi totalidad de su portafolio, dejando únicamente dos hoteles abiertos. Adicionalmente, se tomó la decisión de cerrar de manera indefinida cuatro hoteles y de dar por terminado cuatro contratos de operación hotelera (One Coatzacoalcos, Gamma Ciudad Obregón, Gamma León y Fairfield Inn Saltillo) y un contrato de arrendamiento (Live Aqua Boutique Playa del Carmen). A la fecha de este informe, esos cinco hoteles siguen cerrados.
- Los hoteles estuvieron temporalmente cerrados durante los meses de abril y mayo de 2020 y reiniciaron parcialmente su apertura durante los meses de junio y julio de 2020. A finales de julio de 2020, todos los hoteles, excepto los cinco antes mencionados, habían reiniciado operaciones.
- Durante los meses de abril y de mayo de 2020, se hicieron ajustes al modelo operativo de los hoteles, para disminuir el costo operativo y buscar una mayor eficiencia.
- Para proteger la situación de liquidez de FibraHotel, se tomaron ciertas acciones, de acuerdo con el Comité Técnico de FibraHotel, incluyendo entre otras, diferir el pago de la comisión de asesoría durante el año 2020 y limitar el gasto de capital ("CAPEX") de los hoteles, a lo estrictamente necesario.

- Durante el segundo trimestre de 2020, FibraHotel llegó a acuerdos con sus acreedores sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito. El acuerdo con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA ("BBVA Bancomer" o "BBVA"), Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte") y con SabCapital, S.A. de C.V., SOFOMER ("SabCapital" o "Sabadell") fue de un periodo de gracia para el cumplimiento de los covenants financieros.
- Durante el segundo y el tercer trimestre de 2020, FibraHotel se benefició del plan de apoyo COVID-19 de BBVA, el cual dio gracia de capital por \$78,071 e intereses por \$18,497. Se acordó que el capital se pagaría hasta el final de la vida del crédito y los intereses se pagaría con un desfase de seis meses.
- El 27 de julio de 2020, se firmó con Banorte, una línea de crédito adicional de \$250 millones de pesos, con disponibilidad de 24 meses. A la fecha de este informe, esa línea de crédito no está dispuesta y sigue disponible.
- Durante el cuarto trimestre de 2020, FibraHotel llegó a un acuerdo con BBVA y Banorte sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito, obteniendo un waiver sobre los covenants para el año 2021 (excluyendo el índice de apalancamiento, el cual FibraHotel está en cumplimiento).

b. *Negocio en Marcha*

- Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha.
- Durante los últimos meses del año 2020 y los primeros meses del año 2021, el portafolio de hoteles ha tenido una tendencia de recuperación en sus niveles de actividad y ha mantenido su política de contención del gasto, tal cual se diseñó a lo largo del segundo y tercer trimestre del año 2020, para regresar a un punto de equilibrio operativo lo más rápido posible. A partir de la reapertura del portafolio durante el verano:
 - La diversificación geográfica y la calidad del portafolio ha permitido a FibraHotel tener una mejora constante en la tasa de ocupación, para cerrar el cuarto trimestre con una tasa de 36% y unos ingresos de \$545 millones de pesos contra \$72 millones de pesos y \$376 millones de pesos en el segundo y tercer trimestre de 2020.
 - La política de contención del gasto ha permitido lograr un punto de equilibrio a nivel de los hoteles durante el mes de agosto de 2020, y una generación de flujo neto de efectivo de actividades de operación positiva en el tercer y cuarto trimestre del 2020.
- Si bien, la visibilidad aún es incierta y la actividad se podría ver afectada en caso de nuevas restricciones de operación como a mitad y a finales del año 2020, FibraHotel continúa enfocándose en el control de costos y en mejorar la generación de flujo de efectivo. El ambiente sigue incierto sobre la velocidad y forma de la recuperación económica y de salud para 2021, por lo que FibraHotel continúa con las medidas adecuadas para mantener la liquidez: disponibilidad de una línea de crédito de \$250 millones de pesos, diálogo constante con las instituciones financieras para mejorar el perfil de vencimiento de la deuda, firma de un convenio modificatorio a finales de 2020 con BBVA para tener gracia de capital en 2021 sobre una línea de crédito y está en discusiones para mejorar el perfil de amortizaciones de otras líneas de crédito para los próximos años.

Por lo anterior, la Administración considera que FibraHotel, seguirá como negocio en marcha en el futuro previsible.

c. *Cambio de contrato de arrendamiento del hotel Fiesta Inn Cuautitlan*

El hotel Fiesta Inn Cuautitlán estuvo bajo un contrato de arrendamiento con Grupo Posadas hasta el 31 de diciembre de 2019, con fecha 1 de enero de 2020 este contrato se canceló para que dicho hotel sea un contrato de operación con la misma marca y operador, por lo que a partir de 2020 el hotel pasó a ser considerado como hotel administrado. Para efectos contables a partir del 1 de enero de 2020, el hotel dejó de ser considerado en el balance general como Propiedad de Inversión y se considera como Propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

d. *Apertura del hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto*

El 19 de noviembre de 2019 FibraHotel abrió el hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto en la Ciudad de México dentro del proyecto de usos mixtos Vía 515. El hotel cuenta con 260 cuartos de servicios completos.

e. *Oferta Pública de deuda (deuda bursátil)*

El 24 de septiembre de 2019 FibraHotel realizó la colocación de su primer bono a largo plazo en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) por un monto de \$2,500 millones de pesos a una tasa fija de 8.83%. Previo a la colocación de este primer bono, FibraHotel recibió sus primeras calificaciones de crédito corporativo: AA por Fitch Ratings y AA+ por HR Ratings. La colocación del bono tiene un plazo de 10 años con un esquema de amortizaciones lineales de capital en los años 8, 9 y 10. La colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") a través de BIVA fue la primera emisión bajo el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente. Los recursos de esta colocación de destinaron para el pago de pasivos financieros y para usos corporativos en general.

f. *Activos adquiridos*

• *Adquisición del hotel Fiesta Americana Hermosillo*

Con fecha 31 de enero de 2020, se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la venta del hotel Fiesta Americana Hermosillo con 220 cuartos de servicios completos operado por Grupo Posadas, acordada por las partes en 2016. FibraHotel llevó a cabo una remodelación en el hotel con una inversión de \$86,285, que fue tomada a cargo del precio de diez veces el EBITDA promedio generado por el hotel en 2017, 2018 y 2019. El precio remanente pagado por FibraHotel fue de \$107,876. El precio total por el hotel fue de \$194,161 y con este pago se dio por terminado el contrato de arrendamiento, se transfirió la propiedad a FibraHotel e inició a surtir efectos el contrato de operación

• *Adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancun*

Con fecha 20 de febrero de 2018 se cumplieron las condiciones y requisitos para que surtiera efectos el contrato de compra-venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancun; el precio de venta total por los activos fue de \$2,892,000 más gastos relacionados con dicha adquisición por \$95,119, para un total de \$2,987,119. Simultáneamente entró en vigor el contrato de arrendamiento pactado a largo plazo sobre dicho hotel con Posadas, y ambas partes acordaron darle efectos económicos a la compra-venta y al arrendamiento desde el 1 de enero de 2018.

g. *Fondo de Recompra*

FibraHotel cuenta con un fondo de recompra de CBFIs. A continuación, se muestra detalle de operación el mismo en los últimos años:

	Adquisición			Cancelaciones	
	2018	2019	2020	7/01/2019	9/03/2020
CBFI Adquiridos	\$ 41,330,219	\$ -	\$ 2,236,405	\$ 36,620,342	\$ 8,733,372
Importe	\$ 438,770,814	\$ -	\$ 18,131,549	\$ 354,330,338	\$ 84,716,068
Precio de adquisición	\$ 10.62	\$ -	\$ 7.79	\$ 10.86	\$ 9.70

h. *Plan de compensaciones pagado en certificados*

En abril de 2017, se aprobó mediante Asamblea de Tenedores el plan de incentivos a largo plazo que se otorgará a ejecutivos que prestan servicios a través de outsourcing a FibraHotel. La estructura del plan propuesto es la siguiente:

Plan	Periodo	Número de CBFIs	Número de CBFIs otorgados	Periodo de cumplimiento de las condiciones
				20% en 2018 30% en 2018 50% en 2020
Plan 2017	2013-2016	1,679,582	1,679,582	
Plan 2018	2017	1,578,303	315,661	100% en 2020
Plan 2019	2018	<u>1,736,133</u>	<u>434,034</u>	100% en 2021
		<u>4,994,018</u>	<u>2,429,277</u>	

i. *Disposición de líneas de crédito*

El 31 de marzo de 2020, FibraHotel dispuso de \$166 millones de pesos de la línea de crédito con Banorte. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 2.0 porcentuales, a partir del mes de julio 2020.

El 24 de marzo de 2020, FibraHotel dispuso de \$200 millones de pesos de la línea de crédito revolving contratada con Sabadell. Las condiciones de contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 1.50 porcentuales.

En septiembre de 2019, los saldos insolutos de dos de las líneas de créditos contratadas con Banorte por \$896 millones de pesos y \$984 millones de pesos respectivamente, fueron pagados de manera anticipada con los recursos obtenidos de la colocación del bono a largo plazo por un monto de \$2,500 millones de pesos.

El 29 de junio de 2019 FibraHotel contrató una línea de crédito hasta por \$1,000 millones de pesos con Banorte de los cuales ha dispuesto \$827 millones de pesos, \$173 millones de pesos es el importe del crédito por disponer las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 1.30 porcentuales.

El 26 de septiembre de 2018, FibraHotel dispuso de USD \$13 millones, representando el remanente de la línea de crédito de \$500 millones de pesos con BBVA Bancomer contratada en julio de 2017. Las amortizaciones de dicha disposición se realizarán en dólares y el interés se calculará sobre la tasa LIBOR 91d + 180 pbs.

El 3 de agosto y 14 de noviembre de 2018, FibraHotel dispuso \$100 y \$110 millones de pesos, respectivamente de la línea de crédito revolving contratada con SabCapital. En mayo de 2019, esa la línea de crédito se renovó por un periodo de dos años por un importe de \$200 millones de pesos y fue pagada en su totalidad en septiembre de 2019 con los recursos obtenidos de la colocación del bono a largo plazo por un monto de \$2,500 millones de pesos.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, FibraHotel implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IAS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Estas modificaciones son relevantes para FibraHotel dado que aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia. Los impactos por las modificaciones aplicadas a la contabilidad de la Entidad son como sigue:

- FibraHotel tiene una tasa variable de deuda, indexada a LIBOR, que cubre flujos de efectivo usando swaps de tasa de interés.
- FibraHotel retendrá las ganancias o pérdidas acumuladas por la reserva de la cobertura de los flujos de efectivo designados a flujos de efectivo que son sujetos a la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, aunque haya cierta incertidumbre sobre la Reforma de Tasa de Interés de Referencia con respecto al tiempo y cantidad de las partidas cubiertas de flujos de efectivo. La Entidad deberá considerar que no se espera que coberturas de flujos de efectivo a futuro ocurran debido por otras razones que no son las de la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, las ganancias o pérdidas acumuladas serán inmediatamente reclasificadas a resultados.

Las modificaciones también introducen un nuevo requerimiento de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, FibraHotel ha decidido aplicar las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, FibraHotel ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

<i>Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS</i>	FibraHotel ha adoptado las modificaciones incluidas en <i>Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS</i> por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo <i>Marco Conceptual</i> . No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del <i>Marco Conceptual</i> que se refieren al <i>Marco Conceptual</i> revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del <i>Marco Conceptual</i> hacen referencia (el <i>Marco Conceptual</i> del IASB adoptado por el IASB en 2001, el <i>Marco Conceptual</i> del IASB de 2010, o el nuevo y revisado <i>Marco Conceptual</i> de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el <i>Marco Conceptual revisado</i> .
--	---

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

FibraHotel ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

FibraHotel ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'.

La definición de "material" en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, FibraHotel no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de FibraHotel en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se

contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de FibraHotel prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de FibraHotel en períodos futuros.

3. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. Bases de medición

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados y propiedades de inversión, como se explica a mayor detalle en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la FibraHotel tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y el de su subsidiaria en la que tiene control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión,
- está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfiere al Fideicomiso, y se deja de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Entidad	Participación 2020, 2019 y 2018	Actividad
Fibra Hotelera, S. C.	99.99%	Prestación de servicios de asesoría y consultoría técnica, jurídica, fiscal, comercial y administrativa relacionados con la compra-venta, administración, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de terrenos, casas, edificios, bodegas, hoteles, plazas y locales comerciales y oficinas.

Como se menciona en la Nota 1 FibraHotel no tiene empleados, sin embargo FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y concluyó que de acuerdo con la IFRS 10 no se tiene el control de acuerdo a lo siguiente: (i) poder, FibraHotel no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, no está expuesta y no tiene derechos sobre los rendimientos variables y (ii) exposición (derechos) o rendimientos variables, los accionistas de las entidades de nóminas no han realizado distribuciones, ya que no es el objeto de la entidad. Además, el honorario por la prestación de servicios administrativos es del 5% y se encuentra a valor de mercado por dichos servicios. Dicho honorario no es modificado para beneficio de FibraHotel. El honorario cubre los gastos efectuados por las entidades de nóminas para el desempeño de sus operaciones y es suficiente, por lo que las entidades de nóminas no son perdedoras. En adición los activos de las entidades de nóminas son de una naturaleza tal que no pueden utilizarse en combinación con FibraHotel para el desempeño de su operación.

d. *Combinación de negocios*

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores pagados de los activos transferidos a FibraHotel más los pasivos incurridos por FibraHotel con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por FibraHotel a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

e. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FibraHotel se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. *Activos financieros*

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, FibraHotel puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- FibraHotel puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- FibraHotel podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que

posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, FibraHotel reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Deterioro de activos financieros

FibraHotel reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de FibraHotel, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, FibraHotel reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, FibraHotel mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(ii) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, FibraHotel considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de FibraHotel.

(iii) *Definición de incumplimiento*

FibraHotel considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida FibraHotel en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga FibraHotel).

Independientemente del análisis anterior, FibraHotel considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que FibraHotel tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iv) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(v) *Política de bajas*

FibraHotel da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de FibraHotel, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Baja de activos financieros

FibraHotel da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si FibraHotel no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, FibraHotel reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si FibraHotel retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, FibraHotel continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por FibraHotel se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de FibraHotel.

g. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

FibraHotel da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FibraHotel se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando FibraHotel intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, FibraHotel considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

h. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se evalúan a su valor razonable. FibraHotel considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento a la fecha de adquisición de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido consiste en efectivo corresponde al fondo para inversión en bienes inmuebles cual será utilizado para la adquisición de los bienes inmuebles del portafolio de adquisición, al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital y al fondo de inversión para recompra de CBFIs.

i. Propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de FibraHotel. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos netos de su valor residual y de sus mayores componentes ya que FibraHotel lo considera más apropiado y consistente con respecto de los métodos utilizados por las compañías más representativas del sector. Basado en estudios técnicos FibraHotel concluyó que tanto sus edificios como sus diferentes componentes tienen vidas útiles diferentes y serán sujetos a reemplazo en períodos diferentes, desde 10 años en el caso de ciertas áreas comunes hasta 55 años para las estructuras metálicas del edificio. El valor residual es del 24% en el caso de los edificios, los demás activos no tienen valores residuales significativos, según lo determinado por valuadores independientes.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las tasas de depreciación de los edificios, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 son:

	%
Edificio acabados	10
Edificio mejoras	10
Edificio instalaciones	7
Edificio obra civil	1
Mobiliario y equipo	10

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo de hotel, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

j. Deterioro del valor de los activos de larga duración

Al final de cada fecha de reporte, FibraHotel revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, FibraHotel estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo y que pretendan ser destinadas al arrendamiento pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión

se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por la administración de FibraHotel considerando la metodología de flujos futuros descontados y tomando en cuenta lo siguiente:

- (i) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión y,
- (ii) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión" en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando FibraHotel tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

l. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del ISR, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad, excepto por su subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., que está sujeta al ISR. Ver Nota 12.

m. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando FibraHotel tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que FibraHotel tenga que liquidar la obligación y puede hacerse una estimación confiable con el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

n. Arrendamientos

- FibraHotel como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- FibraHotel como arrendatario

FibraHotel evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. FibraHotel reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, FibraHotel utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

FibraHotel revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

FibraHotel no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si FibraHotel incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La FibraHotel aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

o. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

p. Instrumentos financieros derivados

FibraHotel utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés. En la Nota 13 f) se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que FibraHotel tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

q. Contabilidad de coberturas

FibraHotel designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FibraHotel documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FibraHotel documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si FibraHotel espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

FibraHotel interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

La Nota 13f incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

r. *Reserva de pagos basados en certificados*

Transacciones con pagos basados en certificados de FibraHotel

Las transacciones con pagos basados en certificados liquidables mediante instrumentos de capital a ejecutivos que suministren servicios a FibraHotel, a través de un outsourcing, se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en certificados liquidados mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 15f.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en certificados liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de FibraHotel de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en patrimonio. Al final de cada periodo, FibraHotel revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en certificados liquidadas mediante instrumentos de capital con ejecutivos que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que la FibraHotel obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

Para la transacción de pagos basados en certificados liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, FibraHotel reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

s. *Reconocimiento de ingresos*

FibraHotel reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos por rentas de habitaciones, salones de usos múltiples y otros ingresos por servicios, son reconocidos como una obligación de desempeño que se satisface a lo largo del tiempo. Los pagos por la renta de habitaciones son liquidados, en la mayoría de los casos, por los huéspedes hasta que los servicios están completos, por lo tanto, un activo es reconocido en el periodo en que los servicios son prestados, representando el derecho de FibraHotel a reconocer el ingreso conforme se presta el servicio.

- ii. Los ingresos relacionados con alimentos y bebidas, y otros ingresos que involucran la entrega de un producto se realizan en los diferentes centros de consumo de los hoteles y se reconocen cuando el control de bienes ha sido transmitido, siendo este cuando el huésped recibe sus productos.
- iii. La política de FibraHotel para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 3 n).
- t. *Clasificación de costos y gastos*
Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales fueron clasificados de manera combinada por su función.
- u. *Estado de flujos de efectivo*
FibraHotel presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión; intereses pagados y distribuciones y dividendos se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.
- v. *Utilidad neta por CBFIs*
Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 restando al total de CBFIs en circulación 50,553,051, 48,226,646, y 48,226,646 CBFIs (ver Nota 15).

	2020	2019	2018
CBFIs emitidos	833,947,220	833,947,220	833,947,220
Menos -			
CBFIs en tesorería	(6,872,932)	(6,872,932)	(6,872,932)
CBFIs cancelados	(41,353,714)	(32,620,342)	-
CBFIs fondo de recompra	<u>(2,326,405)</u>	<u>(8,733,372)</u>	<u>(41,353,714)</u>
CBFIs con derechos económicos	<u>783,394,169</u>	<u>785,720,574</u>	<u>785,720,574</u>

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de FibraHotel, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante la aplicación de las políticas contables de FibraHotel.

Combinaciones de negocios

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).

- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo independientemente de otros activos poseídos por FibraHotel. Esto distingue a las inversiones inmobiliarias de la propiedad ocupada por el propietario.

Si FibraHotel es propietaria del inmueble y administra los servicios prestados a los clientes del hotel mediante la celebración de contratos de operación y arrendamiento y los servicios proporcionados a los huéspedes son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de Fibra Hotel. Un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada, en lugar de una propiedad de inversión.

Puede ser difícil determinar si los servicios prestados son lo suficientemente significativos para que una propiedad no califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, que el dueño de un hotel transfiera algunas veces, ciertas responsabilidades a terceros en virtud de un contrato de operación. La posición del dueño podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo o el dueño podría simplemente haber subcontratado funciones del día a día, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

La Administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo de hotel sobre la base de que el hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y, por lo tanto, no es propiedad de inversión.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3 n), los arrendamientos se clasifican como arrendamiento financiero u operativo en la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con FibraHotel o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. FibraHotel ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la Nota 11, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente a la construcción de activos calificables.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo.

Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

FibraHotel a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

FibraHotel no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. FibraHotel no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude FibraHotel a la contraparte.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de FibraHotel se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FibraHotel utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, FibraHotel contratará un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El Administrador trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Nota 13.

Deterioro en propiedades hoteleras

El valor en libros de propiedades hoteleras se revisa por deterioro en caso de que existan situaciones o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros pudiera no ser recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación y se encuentra deteriorado. Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, FibraHotel utilizó la metodología de flujos futuros descontados en el valor en uso asignado a las unidades generadoras de efectivo y valor razonable. Los cálculos del valor en uso requieren que la FibraHotel determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual (ver Nota 9).

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2020	2019	2018
Efectivo y bancos	\$ 435,549	\$ 813,818	\$ 359,176
Equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Fondo de reserva para gastos de capital (i)	<u>24,948</u>	<u>92,069</u>	<u>122,228</u>
	<u>\$ 460,497</u>	<u>\$ 905,887</u>	<u>\$ 481,404</u>

Efectivo restringido

- (i) Consiste en el efectivo correspondiente al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital. En el fondo se deposita hasta el 5% de los ingresos de los hoteles en operación. Al igual que los equivalentes de efectivo, este efectivo restringido se encuentra invertido en valores gubernamentales.

6. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	2020	2019	2018
Clientes	\$ 81,987	\$ 128,874	\$ 142,574
Agencias de viaje	31,612	69,791	73,366
Tarjetas de crédito	9,567	22,018	28,355
Otras	<u>12,245</u>	<u>30,076</u>	<u>17,061</u>
	135,411	250,759	261,356
Rentas por cobrar a:			
Posadas	<u>5,266</u>	<u>12,157</u>	<u>6,361</u>
	<u>\$ 140,677</u>	<u>\$ 262,916</u>	<u>\$ 267,717</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente FibraHotel mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su período de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a FibraHotel mantener la mayoría de sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

	2020	2019	2018
60-90 días	\$ 784	\$ 6,480	\$ 6,095
Más de 90-120 días	13,662	20,797	13,337
Total	<u>\$ 14,446</u>	<u>\$ 27,277</u>	<u>\$ 19,432</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>40</u>	<u>76</u>	<u>54</u>

7. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel

	2020	2019	2018
Terrenos	\$ 1,909,173	\$ 1,727,969	\$ 1,668,744
Edificios	10,013,729	9,660,440	9,169,868
Mobiliario y equipo de operación del hotel	2,931,238	2,907,108	2,504,953
	<u>14,854,140</u>	<u>14,295,517</u>	<u>13,343,565</u>
Menos - Depreciación acumulada	<u>(2,573,505)</u>	<u>(1,989,667)</u>	<u>(1,523,850)</u>
	<u>\$ 12,280,635</u>	<u>\$ 12,305,850</u>	<u>\$ 11,819,715</u>

Costo	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 1,606,669	\$ 7,974,846	\$ 2,022,408	\$ 11,603,923
Adquisiciones	-	4,706	368,957	373,663
Trasposos de propiedades en desarrollo	62,075	1,232,206	113,623	1,407,904
Ajuste de deterioro	-	(41,890)	-	(41,890)
Bajas	-	-	(35)	(35)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,668,744	9,169,868	2,504,953	13,343,565
Adquisiciones	9,225	48,997	412,550	470,772
Trasposos de propiedades en desarrollo	50,000	441,575	(6,225)	485,350
Bajas	-	-	(4,170)	(4,170)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,727,969	9,660,440	2,907,108	14,295,517
Adquisiciones	55,496	146,677	31,994	234,167
Trasposos de propiedades en desarrollo	108,200	-	-	108,200
Trasposos de propiedades de inversión	17,508	212,004	-	229,512
Ajuste de deterioro	-	(5,392)	-	(5,392)
Bajas	-	-	(7,864)	(7,864)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 1,909,173</u>	<u>\$ 10,013,729</u>	<u>\$ 2,931,238</u>	<u>\$ 14,854,140</u>

Depreciación acumulada	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 535,957	\$ 568,878	\$ 1,104,835
Gasto por depreciación	<u>180,338</u>	<u>238,677</u>	<u>419,015</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	716,295	807,555	1,523,850
Gasto por depreciación	<u>200,230</u>	<u>265,587</u>	<u>465,817</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	916,525	1,073,142	1,989,667
Gasto por depreciación	<u>269,705</u>	<u>314,133</u>	<u>583,838</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 1,186,230</u>	<u>\$ 1,387,275</u>	<u>\$ 2,573,505</u>

Al 31 de diciembre de 2020, algunos inmuebles de FibraHotel están otorgados en garantía de las líneas de crédito descritas en la Nota 11, cuyo valor en libros aproximado es de \$2,710 millones de pesos.

Durante el segundo trimestre de 2020, cuatro hoteles administrados cerraron. Respecto a los hoteles Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Servicio Limitado Saltillo, FibraHotel tomó la decisión de modificar el valor contable de estos activos, acelerando la depreciación y dejando únicamente el valor de los terrenos y de las obras civiles. Esos ajustes representaron un cambio en el valor contable neto de esos cuatro hoteles con un impacto neto de \$66.2 millones de pesos.

FibraHotel ha identificado que las unidades generadoras de efectivos son cada uno de sus hoteles y, por tanto, efectuó una revisión del monto recuperable de éstas. Esta revisión condujo al reconocimiento de una pérdida por deterioro en dos de estos hoteles, en los segmentos de servicio selecto y estancia prolongada, por la cantidad de \$41,890 en el ejercicio 2018 y \$5,392 en el ejercicio 2020 que se presentó en el rubro de "Deterioro de propiedades hoteleras" dentro del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. FibraHotel estimó que el valor en uso de los dos hoteles, es menor que su valor en libros, por lo tanto, ha determinado que el valor recuperable de estos activos corresponde a \$237,044 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018 y \$253 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020.

FibraHotel utilizó el modelo de flujo de efectivo descontado considerando los siguientes supuestos: 1) período de proyección de 10 años y 2) tasa de descuento anual de 9.75%. Esta valoración resultó en una tasa de capitalización del 6.05%. Durante 2019, FibraHotel determinó que la diferencia entre el valor recuperable de los activos sujeto a pruebas de deterioro y su valor en libros no era material por lo que no efectuó un ajuste por deterioro en sus hoteles. En 2020, FibraHotel como parte de análisis realizadó, concluyó en registrar un deterioro por \$5,392 en el hotel Fiesta Inn Villahermosa.

8. Propiedades en desarrollo

	2020	2019	2018
Proyecto Fiesta Americana Via 515	\$ -	\$ -	\$ 185,229
Terreno hotel Villahermosa	-	125,749	125,749
Proyectos con desarrollador 1	92,923	92,923	92,885
Otros	-	<u>20,712</u>	<u>19,436</u>
	<u>\$ 92,923</u>	<u>\$ 239,384</u>	<u>\$ 423,299</u>

Durante el cuarto trimestre de 2020, FibraHotel realizó ajustes al portafolio de desarrollo reclasificando los terrenos adjuntos a hoteles y gastos asociados, dejando los terrenos dentro de proyectos de usos mixtos. Los terrenos se reclasificaron en propiedades, mobiliario y equipo del hotel, junto con los hoteles Fiesta Inn Toluca y Fiesta Inn Villahermosa, por un importe de \$108 millones de pesos y se tuvo un gasto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por \$35 millones de pesos. Considerando estos ajustes, el valor del portafolio de desarrollo al 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$92.9 millones de pesos.

9. Propiedades de inversión

	2020	2019	2018
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 3,806,192	\$ 3,965,509	\$ 3,948,227
Saldos al inicio del año	\$ 3,965,509	\$ 3,948,227	\$ 770,595
Adiciones	28,007	64,363	3,033,837
Bajas	(556)	-	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	42,744	(47,081)	143,795
Traspaso a propiedades, mobiliario y equipo de hotel ⁽¹⁾	(229,512)	-	-
Saldos al final del año	\$ 3,806,192	\$ 3,965,509	\$ 3,948,227

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fue determinado por FibrHotel con base en la metodología de flujos futuros descontados; el cálculo del flujo de efectivo proyectado que FibrHotel consideró fue a 10 años. Para estimar el valor de salida de las inversiones, FibrHotel tomó un Cap rate para el último año proyectado de cada una de las inversiones, posteriormente, le quitó el costo de transacción considerado del 2.5% para todas las inversiones y finalmente, a dicho flujo les aplicó un factor de descuento con la finalidad de traer a valor presente el valor de salida de las inversiones. La tasa de descuento que aplicó FibrHotel fue bajo la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés). La jerarquía de la valuación de valor razonable es de Nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2020 el hotel Live Aqua Boutique Playa del Carmen se encuentra cerrado derivado de la situación de pandemia. Como se menciona en la Nota 19, con fecha 9 de marzo de 2021, FibrHotel anunció la firma de un acuerdo para la reapertura de su hotel boutique con 60 habitaciones en Playa del Carmen; el hotel reabrirá en los próximos meses bajo la marca The Yucatan Resort Playa del Carmen; Tapestry Collection by Hilton y será operado bajo el concepto all-inclusive por Playa Hotels & Resorts N.V.

La estimación del valor razonable de los inmuebles se consideró el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

(1) Traspaso de hotel Fiesta Inn Cuautitlán. Ver Nota 1 - Eventos relevantes

10. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

	2020	2019	2018
Proveedores	\$ 142,033	\$ 273,744	\$ 339,014
Gastos acumulados	43,910	78,849	54,878
Otras cuentas por pagar	22,775	63,352	59,171
	\$ 208,718	\$ 415,945	\$ 453,063

11. Deuda

a. Los préstamos se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales, con vencimiento en octubre 2027.	\$ 734,850	\$ 776,176	\$ 854,702

	2020	2019	2018
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.60 puntos porcentuales, con vencimientos a partir de julio de 2021 y hasta de julio 2022.	252,933	252,933	252,933
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. Al 31 de diciembre de 2020 devenga a una tasa TIIE a 28 días más 2.00 puntos porcentuales ⁽¹⁾ , con vencimiento en junio 2028.	989,890	827,468	-
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 devenga a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 puntos porcentuales. ⁽²⁾	-	-	946,364
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 puntos porcentuales. ⁽²⁾	-	-	996,400
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa LIBOR a 91 días más 1.80 puntos porcentuales, con vencimientos a partir de agosto de 2021, agosto 2022 y agosto 2023.	259,158	245,345	255,535
Crédito revolvente con Sabcapital S. A. de C.V. SOFOM ER, con vencimiento en mayo 2021.	200,000	-	210,000
	2,436,831	2,101,922	3,515,934
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	(319,297)	(170,561)	(413,525)
A largo plazo	\$ 2,117,534	\$ 1,931,361	\$ 3,102,409

- (1) En julio de 2020, la sobre tasa incrementó de 1.30 puntos porcentuales a 2.00 puntos porcentuales como se acordó a la firma del contrato de crédito con Banorte en julio de 2018.
- (2) En septiembre de 2019, se prepagaron, con los recursos obtenidos de la colocación del bono a largo plazo por un monto de \$2,500 millones de pesos, \$1,880 millones de pesos de dos de las líneas de crédito con Banorte.

Para mantener una estabilidad en las tasas, FibraHotel contrató varios instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés respecto a las disposiciones de la línea de crédito de BBVA Bancomer y Banorte de acuerdo a los siguientes supuestos:

Un instrumento, contratado con Santander, cubriendo \$243 millones de pesos de la línea de crédito de BBVA Bancomer con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra entre el 5.0% y el 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE contra un nivel de tasa TIIE menos una bonificación del 2.0%.

Un instrumento, contratado con Bancomer, cubriendo US\$13 millones, con el cual, si la tasa LIBOR es menor a 4%, FibraHotel paga la tasa LIBOR, si la tasa LIBOR es mayor a 4%, FibraHotel intercambia la tasa LIBOR y paga un nivel de 4.0%.

Un instrumento, contratado con Banorte, cubriendo \$771 millones de pesos de la primera línea de crédito de Banorte con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 4.5%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 4.5%.
- Si la TIIE se encuentra entre el 4.5% y el 6.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 6.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 6.0%.

Respecto a los contratos de crédito con BBVA Bancomer, Banorte y SabCapital, FibraHotel tiene que cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer.

Las principales obligaciones de hacer son las siguientes:

BBVA

- Mantener durante la vigencia del contrato, una relación activos circulantes a pasivo a corto plazo, no menor a 1.2x.
- Mantener durante la vigencia del contrato, una relación de pasivo total a capital contable no mayor de 1.0x.
- Mantener durante la vigencia del contrato, una relación de utilidad operativa (resultados antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización), en un periodo semestral, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo periodo de referencia de los financiamientos contratados, no inferior a 1.3x.
- Mantener una relación de deuda neta entre utilidad operativa (resultados antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización) no mayor a 4.0x.

BBVA autorizó dispensa para:

- El cumplimiento de los índices de liquidez, cobertura de intereses, y deuda/EBITDA, por los trimestres que terminaron en los meses de junio, septiembre y diciembre de 2020, contenidos en la cláusula décima primera del contrato, relativas a las obligaciones especiales.
- El cumplimiento de los índices de liquidez, cobertura de intereses, y deuda/EBITDA, hasta finalizar diciembre del año 2021, contenidos en la cláusula décima primera del contrato, relativas a las obligaciones especiales.

Banorte

- Mantener durante la vigencia del contrato, un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor a 1.20.
- Mantener durante la vigencia del contrato, un índice de apalancamiento menor o igual a 40%.

Banorte autorizó dispensa para:

- No considerar como incumplimiento, el no cubrir el 100% del crédito con un instrumento derivado a los 18 meses.
- Poder cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del primer semestre del 2021.
- Cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del segundo semestre del 2021.

SabCapital

- Mantener durante la vigencia del contrato, un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor a 1.80.
- Mantener durante la vigencia del contrato, un índice de apalancamiento menor o igual a 50%
- Mantener una relación de deuda garantizada menor a 50%
- Mantener una relación de deuda no garantizada menor a 40%

Sabadell autorizó dispensa para:

- Cumplimiento de covenants de la cláusula décima tercera para los períodos terminados el 30 de junio de 2020, 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020 y 31 de marzo de 2021.

b. Deuda bursátil a largo plazo

Como se mencionó en la Nota 1 "Eventos relevantes", durante 2019, FibraHotel realizó la colocación \$2,500 millones de pesos a una tasa fija de 8.83%:

	2020	2019
Deuda Bursátil a largo plazo a una tasa fija del 8.83%. El crédito tiene un esquema de amortizaciones lineales de capital en los años 8, 9 y 10, el vencimiento de la deuda es septiembre 2029.	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000
Menos - Gastos por colocación de la deuda	(20,422)	(22,756)
	<u>\$ 2,479,578</u>	<u>\$ 2,477,244</u>

La deuda bursátil incluye ciertas cláusulas restrictivas que limitan a FibraHotel a su nivel de deuda total insoluta, índice de cobertura del servicio de la deuda, activos totales no gravados y deuda garantizada. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, estas restricciones fueron cumplidas.

El 3 de febrero de 2021, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIBHO19 (deuda bursátil). La Asamblea tuvo un quórum del 90% y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo:

- Otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021 FibraHotel podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta \$500 millones de pesos;
- La inserción de una nueva cláusula indicando que FibraHotel podrá contratar deuda adicional destinada a refinanciar deuda existente, con el objetivo de mejorar los términos y condiciones de la deuda, aun y cuando, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea inferior a 1.5x.

c. Vencimientos de los préstamos:

Año	Vencimientos
2021	\$ 319,297
2022	251,007
2023	392,505
2024	219,347
2025	306,520
Más de 5 años	<u>3,427,733</u>
	<u>\$ 4,916,409</u>

d. Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento:

	01/01/2020	Financiamien- to de flujo de efectivo	Financiamien- to pagados	Intereses devengados	Intereses pagados	Otros gastos	31/12/2020
Préstamos bancarios	\$ 2,160,789	\$ 366,000	\$ (44,903)	\$ 165,934	\$ (146,342)	\$ 13,813	\$ 2,515,291
Deuda Bursátil	<u>2,477,244</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>224,429</u>	<u>(223,203)</u>	<u>2,334</u>	<u>2,480,804</u>
	<u>\$ 4,638,033</u>	<u>\$ 366,000</u>	<u>\$ (44,903)</u>	<u>\$ 390,363</u>	<u>\$ (369,545)</u>	<u>\$ 16,147</u>	<u>\$ 4,996,095</u>

12. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

La subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., está sujeta al ISR, cuya tasa es del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados al 31 de diciembre:

	2020	2019	2018
ISR:			
Causado	\$ -	\$ 10,959	\$ 2,208
Diferido	<u>2,451</u>	<u>(2,499)</u>	<u>74</u>
	<u>\$ 2,451</u>	<u>\$ 8,460</u>	<u>\$ 2,282</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el principal concepto que integra el impuesto sobre la renta diferido activo corresponde a gastos acumulados por \$4,113, \$4,859 y \$3,055, respectivamente.

13. Instrumentos financieros

a. Administración del riesgo de patrimonio

FibraHotel administra su patrimonio para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que busca maximizar el patrimonio de sus fideicomisarios y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y patrimonio. La estrategia general de FibraHotel no ha sido modificada en comparación con 2020, 2019 y 2018.

El patrimonio de FibraHotel consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomisarios. Los objetivos de la Administración de capital son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomisarios y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

FibraHotel puede adquirir hoteles sujetos a hipotecas financieras existentes u otros adeudos, y podrán incurrir nueva deuda o refinanciar deuda cuando adquieran hoteles sujetos al cumplimiento con las políticas de apalancamiento, o en ciertas circunstancias, podrían estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución y de ser necesario se utilizarán los recursos de futuras ofertas de deuda y capital, enajenación de activos u obtención de créditos para efectuar algunas distribuciones. El servicio de la deuda de dicho financiamiento o adeudo tendrá prioridad sobre cualesquier distribuciones con relación a los CBFIs.

- Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2020	
Deuda (i)	\$	4,916,409
Activos totales		<u>16,821,922</u>
Índice de deuda neta a activos totales		<u>29.23%</u>

- (i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados), como se describe en las Nota 11.

El 10 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras ("CUE") y modificaciones al Anexo AA de la CUE. Las Modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020.

Las Modificaciones son aplicables a FIBRAS y tienen como principal objetivo flexibilizar el marco jurídico de las FIBRAS cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso.

Conforme a las Modificaciones, será facultad de la asamblea de tenedores establecer las reglas para la contratación de financiamientos con cargo al patrimonio de las FIBRAS. Las reglas aprobadas por la asamblea de tenedores deberán establecer el límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que deberán observar las FIBRAS, que deberán calcularse conforme al Anexo AA de la CUE. Asimismo, dentro de las modificaciones realizadas al Anexo AA se ha establecido un periodo de análisis de cuatro trimestres (en lugar de seis trimestres) para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

Índice de cobertura de deuda

Al 31 de diciembre de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.48x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: \$672 millones de pesos.
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): \$85.7 millones de pesos.
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: \$156 millones de pesos.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): \$436 millones de pesos.
 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar: \$14.9 millones de pesos.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): \$655 millones de pesos.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: \$250 millones de pesos.

Para efectos de claridad, considerando un periodo de seis trimestres el índice de cobertura de servicio de la deuda para FibraHotel al 31 de diciembre de 2020 es de 1.53x.

b. *Categorías de instrumentos financieros*

	2020	2019	2018
<i>Activos financieros:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 460,497	\$ 905,887	\$ 481,404
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	140,677	262,916	267,717
Instrumentos financieros derivados	-	908	99,969
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado	\$ 5,371,453	\$ 5,123,392	\$ 4,006,909
Instrumentos financieros derivados	1,724	-	-

c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de FibraHotel, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de FibraHotel es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de FibraHotel a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

d. *Riesgo de mercado*

Las actividades de FibraHotel lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FibraHotel suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición de FibraHotel a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. *Administración del riesgo cambiario*

FibraHotel realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

i. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020	2019	2018
Miles de dólares:			
Activos monetarios	\$ 9,398	\$ 3,956	\$ 3,125
Pasivos monetarios	(13,354)	(13,376)	(13,592)
Posición larga	(3,956)	(9,420)	(10,467)
Equivalente en miles pesos	\$ (78,864)	\$ (177,781)	\$ (205,746)

ii. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de marzo de 2021
Dólar	\$ 19.9352	\$ 18.8727	\$ 19.6566	\$ 20.6025

- *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el efecto cambiario de la cuenta por cobrar que reciben por renta en dólares se contrarresta con efecto de la deuda contratada recientemente en la misma moneda.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de FibraHotel por el período terminado al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, tendría un decremento de aproximadamente (\$3,956) (\$9,420) y (\$10,467), respectivamente.

f. *Administración del riesgo de tasas de interés - Instrumentos financieros derivados*

FibraHotel se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FibraHotel manteniendo contratos cap, cap spread y collar de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables. El detalle de los instrumentos financieros es como sigue:

Instrumentos financieros derivados designados como de coberturas de tasas de interés

Contratos vigentes	Institución	Beneficio máximo %	Fecha de celebración	Fecha de vencimiento	Valor nominal 31 de diciembre 2020	Valor razonable
Cap Spread	Santander	7	11/mar/16	1/mar/2021	\$ 243,354	\$ (1,724)
Collar	Banorte	6	15/sep/16	20/nov/2021	771,400	-
Cap Spread	Bancomer	4	26/sep/18	30/sep/2021	USD 13,000	-
						\$ (1,724)

Considerando los instrumentos financieros derivados descritos arriba, la deuda cubierta al 31 de diciembre de 2020 asciende al 51% (la deuda bursátil se considera cubierta dada la tasa de interés pactada es fija).

- *Análisis de sensibilidad para las tasas de interés - Instrumentos financieros derivados*

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés de deuda final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido

el pasivo vigente para todo el año. Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés (TIIE 28 días y TIIE 91 días): +100 puntos base, +25 puntos base, -25 puntos base, -100 puntos base, los resultados de estos efectos al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

Escenario	TIIE		Libor	Impacto
	TIIE 28 días	TIIE 91 días		
Menos 100 puntos base	3.48	3.47	0.00%	(11,816)
Menos 25 puntos base	4.23	4.22	0.00%	(3,229)
Al 31/12/2020	4.48	4.47	0.15%	-
Más 25 puntos base	4.73	4.72	0.40%	5,454
Más 100 puntos base	5.48	5.47	0.15%	22,436

De acuerdo a los resultados que arroja el análisis de sensibilidad bajo los escenarios y según las características y estructura de las posiciones en derivados analizadas, se concluye que los riesgos de mercado a los que se enfrenta la posición en swaps de la entidad se encuentran principalmente en: a) Tasa TIIE a 28 días; b) Curva TIIE-IRS. c) Tasa Libor en dólares y d) La correlación existente entre los factores de riesgo. A mayor correlación mayor volatilidad del portafolio de factores de riesgo.

g. *Administración del riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para FibraHotel. Prácticamente todos los ingresos de FibraHotel se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

FibraHotel ha adoptado una política de solo negociar para los hoteles en arrendamiento con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

h. *Administración de riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que FibraHotel se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en FibraHotel, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. FibraHotel administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de FibraHotel para sus pasivos financieros con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual FibraHotel deberá hacer/obtener los recursos. La tabla incluye los flujos de efectivo de intereses proyectados tomando en cuenta la deuda al 31 de diciembre de cada año, así como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en los estados consolidados de posición financiera. Las deudas financieras a tasa de interés fija y variable están sujetos a cambio:

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2020				
Deuda	\$ 319,297	\$ 862,859	\$ 3,754,675	\$ 4,936,831
Intereses por pagar	79,686	-	-	79,686
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	208,718	-	-	208,718
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	144,493	-	-	144,493
Intereses variables proyectados de la deuda, neto del instrumento financiero derivado	<u>356,891</u>	<u>982,599</u>	<u>996,512</u>	<u>2,336,002</u>
Total	<u>\$ 1,109,085</u>	<u>\$ 1,845,458</u>	<u>\$ 4,751,187</u>	<u>\$ 7,705,730</u>

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2019				
Deuda	\$ 170,561	\$ 871,433	\$ 3,537,172	\$ 4,579,166
Intereses por pagar	79,686	-	-	79,686
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	415,945	-	-	415,945
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	37,937	-	-	37,937
Intereses variables proyectados de la deuda, neto del instrumento financiero derivado	<u>438,706</u>	<u>1,108,325</u>	<u>1,297,620</u>	<u>2,844,651</u>
Total	<u>\$ 1,142,835</u>	<u>\$ 1,979,758</u>	<u>\$ 4,834,792</u>	<u>\$ 7,957,385</u>

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2018				
Deuda	\$ 413,525	\$ 657,842	\$ 2,444,567	\$ 3,515,934
Intereses por pagar	1,805	-	-	1,805
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	453,063	-	-	453,063
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	36,107	-	-	36,107
Intereses variables proyectados de la deuda, neto del instrumento financiero derivado	<u>283,212</u>	<u>501,809</u>	<u>565,074</u>	<u>1,350,095</u>
Total	<u>\$ 1,187,712</u>	<u>\$ 1,159,651</u>	<u>\$ 3,009,641</u>	<u>\$ 5,357,004</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el total del pasivo circulante excede en \$131,876 al total del activo circulante, sin embargo, esta situación no afectará la liquidez de FibraHotel, ya que como se menciona en la Nota 1:

- Para proteger la situación de liquidez de FibraHotel, se tomaron ciertas acciones, de acuerdo con el Comité Técnico de FibraHotel, incluyendo entre otras, diferir el pago de la comisión de asesoría durante el año 2020 y limitar el CAPEX de los hoteles, a lo estrictamente necesario.
- Durante el segundo trimestre de 2020, FibraHotel llegó a acuerdos con sus acreedores sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito. El acuerdo con BBVA, Banorte y con Sabadell fue de un periodo de gracia para el cumplimiento de los covenants financieros.
- Durante el segundo y el tercer trimestre de 2020, FibraHotel se benefició del plan de apoyo COVID-19 de BBVA, el cual dio gracia de capital por \$78,071 e intereses por \$18,497. Se acordó que el capital se pagaría hasta el final de la vida del crédito y los intereses se pagaría con un desfase de seis meses.

El 27 de julio de 2020, se firmó con Banorte, una línea de crédito adicional de \$250 millones de pesos, con disponibilidad de 24 meses. A la fecha de este informe, esa línea de crédito no está dispuesta y sigue disponible.

- Durante el cuarto trimestre de 2020, FibraHotel llegó a un acuerdo con BBVA y Banorte sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito, obteniendo un waiver sobre los covenants para el año 2021 (excluyendo el índice de apalancamiento, el cual FibraHotel está en cumplimiento).

i. Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Excepto por la deuda a largo plazo, los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, FibraHotel considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de la deuda a largo plazo e inversiones gubernamentales se demuestran abajo.

Valor razonable de los instrumentos financieros que se valúan a valor razonable sobre una base recurrente

Activos y pasivos financieros	Valor razonable al 31 de diciembre de			Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave
	2020	2019	2018		
Instrumentos financieros derivados activos designados como cobertura de tasas	\$ 1,724	\$ 908	\$ 99,969	Nivel 2	Flujos futuros de efectivo descontados, se calculan sobre la base de las tasas de interés a plazo (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo de referencia) y tasas de interés contractuales, descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes.
Inversiones en valor gubernamentales	\$ 114,285	\$ 457,727	\$ 122,289	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.

Valor razonable sobre instrumentos financieros que se valúan a costo amortizado

Pasivos financieros	2020		2019		2018		Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable		
Deuda bancaria y bursátil	\$ 4,936,831	\$ 4,620,959	\$ 4,579,166	\$ 4,796,090	\$ 3,515,934	\$ 3,432,209	Nivel 3	Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable. La valuación se realizó mediante la proyección de flujos futuros descontados a valor presente.

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Transacciones comerciales

Durante el año FibraHotel realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de FibraHotel:

	2020	2019	2018
Administradora Fibra Hotelera, S. A. de C. V.:			
Honorarios de administración	\$ 144,493	\$ 151,532	\$ 140,383
Grupo A:			
Gasto:			
Servicios administrativos	\$ 81,687	\$ 120,158	\$ 98,730

El Grupo A se integra por Prestación de Servicios Hoteleros GG, S. A. de C. V., Soluciones y Administración Estratégica, S. A. de C. V., Fibra Hotelera, S. C., Solución de Recursos Humanos, S. A. de C. V., Administradora GDI, S. A. de C. V., Control y Desarrollo Administrativo, S. A. de C. V. FibraHotel paga un honorario por servicios administrativos correspondientes al importe de la percepción económica del personal e impuestos, más un 5% de margen de utilidad.

La operación antes mencionada, se encuentra documentada a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

La cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera es la que se presenta en los estados consolidados de posición financiera.

15. Patrimonio de los fideicomisarios

Aportaciones y contribuciones-

- a. Las aportaciones de los fideicomisarios a valor nominal al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Aportación de patrimonio inicial	\$ 15	\$ 15	\$ 15
Emisión de CBFIs	14,348,386	14,348,386	14,348,386
Total	\$ 14,348,401	\$ 14,348,401	\$ 14,348,401

- b. El patrimonio de FibraHotel está representado por la aportación inicial de \$15, el Portafolio de Aportación, el Portafolio de Aportación en Desarrollo y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018 existen 783,394,169; 785,720,574 y 785,720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos, respectivamente.
- d. Durante los años 2017 y 2018 FibraHotel realizó la recompra de los CBFIs por \$41,353,714, de las cuales en el año 2019 realizó la cancelación 32,620,342, dando un remanente por 8,733,372. En 2020 FibraHotel realizó recompra de 2,326,405 CBFIs.
- e. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el Comité Técnico de FibraHotel ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFIs (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
18 de febrero de 2020	\$ 0.2017	\$ 111,964	\$ 46,071	\$ 158,035
Total a diciembre de 2020		\$ 111,964	\$ 46,071	\$ 158,035

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFIs (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
27 de febrero de 2019	\$ 0.2622	\$ 206,024	\$ -	\$ 206,024
25 de abril de 2019	0.2108	87,273	78,385	165,658
18 de julio de 2019	0.2263	160,405	17,480	177,885
17 de octubre de 2019	0.1711	134,442	-	134,442
Total a diciembre de 2019		\$ 588,144	\$ 95,865	\$ 684,009

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFI (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
16 de febrero de 2018	\$ 0.2874	\$ 192,723	\$ 40,864	\$ 233,587
19 de abril de 2018	0.2953	115,716	124,875	240,591
19 de julio de 2018	0.2901	114,353	120,499	234,852
18 de octubre de 2018	0.2074	<u>88,323</u>	<u>78,863</u>	<u>167,186</u>
Total a diciembre de 2018		<u>\$ 511,115</u>	<u>\$ 365,101</u>	<u>\$ 876,216</u>

La distribución por CBFIs es el resultado de dividir el importe total distribuible entre el número de CBFIs en circulación con derechos económicos, el corte del número de CBFIs que tienen derecho a distribución se hace al momento de publicar el aviso de distribución.

A partir del primer trimestre de 2020, anticipando un resultado fiscal negativo para todo el año 2020 y con la intención de proteger la situación de liquidez de FibraHotel, el Comité Técnico decidió suspender el pago de distribución. A la fecha del presente informe, FibraHotel no ha hecho distribuciones correspondiendo al año 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 los CBFIs sin derechos económicos ascendían a 9,199,337 y 15,606,304 y 48,226,646, respectivamente.

f. *Recompra de Certificados -*

Fibrahotel han recomprado los siguientes certificados durante 2020:

CBFIs en circulación	833,947,220
Monto máximo de recompra	41,697,361
Número de CBFIs adquiridos	2,326,405
Precio de adquisición promedio (Pesos)	\$ <u>7.79</u>
Total de recompra	\$ <u>18,132</u>

Fibrahotel han recomprado los siguientes certificados durante 2018:

CBFIs en circulación	827,074,288
Monto máximo de recompra	41,353,714
Número de CBFIs adquiridos	41,353,714
Precio de adquisición promedio (Pesos)	\$ <u>10.62</u>
Total de recompra	\$ <u>439,046</u>

Durante el ejercicio 2019 el fondo de recompra se mantuvo inactivo.

Durante 2020 se realizó compra 2,326,405 CBFIs.

g. *Reserva de pagos basados en certificados de FibraHotel -*

Plan de opción de certificados a ejecutivos que prestan servicios a FibraHotel

FibraHotel cuenta con un esquema de compensación con base en certificados a terceros que prestan servicios a FibraHotel (terceros con ejecutivos de alto rango). Como se explicó en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, dicho plan fue autorizado por la Asamblea de Tenedores y tiene como finalidad incentivar y mantener largo plazo los ejecutivos que prestan servicios a FibraHotel. El plan aprobado fue de hasta 4'994,018 CBFIs, o 1% del total de CBFIs en circulación al momento de las autorizaciones.

El otorgamiento del plan considera los siguientes factores:

1. Plan reconocimiento a la alta Dirección: otorgamiento automático

2. Plan 2018 y 2019, decisión y determinación por parte del Comité Técnico en función de las métricas de desempeño aprobado en el Comité Técnico en abril 2020.

Las métricas de desempeño para el plan en los ejercicios recientes son: nivel del Adjusted Funds From Operations (AFFO) y CBFIs (60% del plan), desempeño vs benchmark (20% del plan) y total Shareholders Return (20% del plan).

El precio promedio ponderado de los certificados determinado por FibraHotel a la fecha del ejercicio para las opciones sobre el plan correspondiente a los ejercicios 2013-2017 fue de 15.53 y para los planes 2018 y 2019 fue por 11.65 y 9.97, respectivamente.

Con base en los precios determinados por FibraHotel, así como con el número de certificados que estiman liberar, se determinó que el valor razonable estimado total de todas las opciones será por \$34,089 el cual será registrado de manera lineal a lo largo de los 5 años que dura en plan. Efecto registrado en el ejercicio 2019 ascendió a \$8,306 incrementado el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios, generando un efecto acumulado por la cantidad de \$24,918.

16. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos, descritos por marca hotelera, son como sigue:

Año	Fiesta Americana	Fiesta Inn
Menos de un año	\$ 199,728	\$ 9,896
De uno a 5 años	<u>798,911</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 998,639</u>	<u>\$ 9,896</u>

Los contratos de hoteles en arrendamiento reflejan términos que van de uno a cinco años.

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

17. Información por segmentos de negocio

a. Segmentos de información financiera

La información por segmentos que se informaba externamente, era analizada sobre la base de los tipos de ingresos por arrendamiento de habitaciones, ingresos por alimentos y bebidas, gastos de operación por los diferentes tipos de marcas de hoteles que integran el portafolio de inversión de FibraHotel. Sin embargo, la información que se proporcionaba al funcionario que toma las decisiones operativas del Fideicomiso para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del segmento, se enfocaba de manera más específica en la categoría del cliente para cada tipo de portafolio. Las categorías principales de clientes para estos bienes son servicio proporcionado y marca. Los segmentos a informar de FibraHotel de acuerdo a la IFRS 8 son los siguientes:

Servicio selecto

Estos hoteles brindan ciertos servicios adicionales a los hoteles de servicio limitado, incluyendo la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y servicio a cuarto 24 horas, salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

Servicio limitado

Los hoteles de servicio limitado ofrecen un servicio como su nombre lo indica de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas, tampoco

	2018					Total
	Servicio selecto	Servicio limitado	Estancia prolongada	Servicio completo	Corporativo	
Costos y gastos generales:						
Habitaciones	355,021	141,044	5,812	127,587	-	629,464
Alimentos y bebidas	278,809	3,936	207	146,112	-	429,064
Costos indirectos	973,326	273,758	9,773	348,757	-	1,605,614
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	-	357,496	357,496
Depreciación	-	-	-	-	419,015	419,015
Deterioro	31,285	-	10,605	-	-	41,890
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(93,109)	-	-	(50,686)	-	(143,795)
	1545,332	418,738	26,397	571,770	776,511	3,338,748
					Utilidad de operación	768,503
					Costos financieros, netos y otros	(151,511)
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 616,992

Los principales activos y pasivos por segmento al 31 de diciembre son:

	2020					Total
	Servicio limitado	Servicio selecto	Servicio completo	Otros		
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,769,409	\$ 5,836,009	\$ 4,672,765	\$ 2,452	\$	12,280,635
Propiedades de inversión	\$ -	\$ 412,530	\$ 3,393,662	\$ -	\$	3,806,192
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 33,996	\$ 58,927	\$ -	\$	92,923
Deuda (1)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,916,409	\$	4,916,409

	2019					Total
	Servicio limitado	Servicio selecto	Estancia prolongada	Servicio completo	Otros	
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,861,449	\$ 6,145,977	\$ 402,717	\$ 3,894,086	\$ 1,621	\$ 12,305,850
Propiedades de inversión	\$ -	\$ 642,042	\$ -	\$ 3,323,468	\$ -	\$ 3,965,510
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 113,635	\$ -	\$ 125,749	\$ -	\$ 239,384
Deuda (1)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,579,166	\$ 4,579,166

	2018					Total
	Servicio limitado	Servicio selecto	Estancia prolongada	Servicio completo	Otros	
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,684,163	\$ 6,414,829	\$ 447,463	\$ 3,271,989	\$ 1,271	\$ 11,819,715
Propiedades en desarrollo	\$ 13,584	\$ 159,745	\$ 3,671	\$ 246,299	\$ -	\$ 423,299
Propiedades de inversión	\$ -	\$ 637,037	\$ -	\$ 3,311,190	\$ -	\$ 3,948,227
Deuda (1)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,515,934	\$ 3,515,934

- (1) La deuda contratada corresponde a contratos corporativos, mismos que por su naturaleza no pueden ser distribuidos a un segmento en específico.

18. Compromisos y contingencias

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

FibraHotel arrienda las oficinas donde realiza sus actividades administrativas, así como algunas oficinas en unos hoteles. Los gastos por rentas ascendieron a \$3,579, \$6,891 y \$7,029 en 2020, 2019 y 2018, respectivamente. El de contrato de las rentas de oficinas tiene vencimiento en 2020 y 2022.

19. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- El 3 de febrero de 2021, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FHO19. La asamblea tuvo un quórum del 90% y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo:
 - Otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021 FibraHotel podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta \$500 millones de pesos.
 - La inserción de una nueva cláusula indicando que FibraHotel podrá contratar deuda adicional destinada a refinanciar deuda existente, con el objetivo de mejorar los términos y condiciones de la deuda, aun y cuando, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea inferior a 1.5x
- El 23 de febrero de 2021, FibraHotel informó que ciertos miembros del Comité Técnico (incluyendo integrantes del grupo de control) y ciertos ejecutivos del Administrador, informaron a FibraHotel que durante los días 22 y 23 de febrero de 2021, en conjunto adquirieron en el mercado aproximadamente 15.5 millones de CBFIs, equivalente a aproximadamente el 2.0% de los CBFIs en circulación con derechos económicos.
- *Acuerdo con Hilton para la apertura del Hotel en Playa del Carmen*

Con fecha 9 de marzo de 2021, FibraHotel anunció la firma de un acuerdo para la reapertura de su hotel boutique con 60 habitaciones en Playa del Carmen; el hotel reabrirá en los próximos meses bajo la marca The Yucatan Resort Playa del Carmen; Tapestry Collection by Hilton y será operado bajo el concepto all-inclusive por Playa Hotels & Resorts N.V.

- *Adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo*

Con fecha 10 de marzo de 2021, se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 cuartos de servicios completos operado por Posadas acordada por las partes en 2017. FibraHotel llevó a cabo una remodelación en el hotel con una inversión de \$199,085 que fue tomada a cargo del precio de diez veces el EBITDA promedio generado por el hotel en 2019. El precio remanente pagado por FibraHotel fue de \$156,090. El precio total por el hotel fue de \$355,175 y con este pago se dio por terminado el contrato de arrendamiento, se transfirió la propiedad a FibraHotel e inició a surtir efectos el contrato de operación.

20. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2021, por el Lic. Edouard Boudrant, Director de Finanzas y el Lic. Eduardo López, Director General de FibraHotel, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

Directorio

EMISORA:

FibraHotel

📍 Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7
Colonia Cruz Manca,
Alcaldía Cuajimalpa
C.P. 05349, CDMX

🌐 www.fibrahotel.com

🐦 [www.twitter.com/FibraHotel](https://twitter.com/FibraHotel)

in www.linkedin.com/company/fibrahotel



ASESOR:

Administradora Fibra Hotelera Mexicana,
S.A. de C.V.

📍 Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7
Colonia Cruz Manca,
Alcaldía Cuajimalpa
C.P. 05349, CDMX

FIDUCIARIO:

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

📍 Cordillera de los Andes #265 – piso 2,
Col. Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, CDMX

REPRESENTANTE COMÚN:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

📍 Prado Norte #125, Piso 2-201,
Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, CDMX

AUDITOR EXTERNO:

Deloitte – Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

📍 Paseo de la Reforma #115, Piso 6
Colonia Cuauthémoc, Alcaldía
Cuauthémoc, C.P. 06500, CDMX



(GRI 102-3)

Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7,
Colonia Cruz Manca,
Alcaldía Cuajimalpa,
C.P. 05349, CDMX



FibráHotel_{mx}