



INFORME  
ANUAL  
2023

# CIFRAS DESTACADAS 2023

12,395

cuartos en operación

63%

tasa de ocupación del  
portafolio, (excluyendo Fiesta  
Americana Condesa Cancún)

\$1,420

millones de pesos  
de EBITDA ajustado

+6%

respecto a 2022

44.32

kWh/cuarto noche  
intensidad de  
consumo de energía  
(Electricidad+Combustibles)

-9%

respecto a 2022

4,402

personas empleadas  
en los hoteles

53% mujeres

2.7

millones de cuartos noche

+5%

respecto a 2022

\$5,224

millones de pesos de  
ingresos

+11%

respecto a 2022

\$4,390

millones de pesos de  
deuda financiera

-2%

respecto a 2022

15.44

kg CO<sub>2</sub>e/cuarto noche  
intensidad de  
emisiones de GEI

-6%

respecto a 2022

(Datos al 31 de diciembre de 2023)

02

# CONTENIDO

<b>Cifras Destacadas 2023</b>	<b>P. 02</b>	<b>Gobierno Corporativo</b>	<b>P.51</b>
<b>Mensaje del Director General</b>	<b>P. 04</b>	<b>Ética y Cumplimiento</b>	<b>P. 55</b>
<b>Acerca de Nuestro Informe</b>	<b>P. 06</b>	<b>Infraestructura Sostenible</b>	<b>P. 57</b>
<b>Perfil</b>	<b>P. 07</b>	Inversión y gestión	P. 57
Introducción	P. 07	Energía y emisiones	P. 58
Portafolio	P. 10	Otros indicadores ambientales	P. 61
Contexto	P. 12	<b>Capital Humano</b>	<b>P. 63</b>
Relación con los operadores	P. 16	Demografía y diversidad	P. 63
<b>Estrategia de Inversión y Desarrollo</b>	<b>P. 18</b>	Desarrollo y bienestar	P. 64
<b>Enfoque Integral en Sustentabilidad</b>	<b>P. 20</b>	<b>Creación de Valor Compartido</b>	<b>P. 66</b>
Prioridades	P. 20	Experiencia del huésped	P. 66
Seguimiento a los indicadores	P. 22	Desarrollo socioeconómico del entorno	P. 66
Gobernanza de la sustentabilidad	P. 25	Inversión social	P. 67
<b>Resultados Operativos y Financieros</b>	<b>P. 27</b>	<b>ANEXO I: Información ASG Adicional</b>	<b>P. 70</b>
Principales indicadores	P. 27	Relación con nuestros grupos de interés	P. 70
Flujo de efectivo y posición de liquidez	P. 31	Respeto a los derechos humanos	P. 73
Gastos de capital	P. 33	Alianzas y membresías	P. 77
Distribuciones de efectivo	P. 33	Análisis de materialidad	P. 77
Certificados Bursátiles Fiduciarios		Contribución a los ODS	P. 80
Inmobiliarios (CBFIs)	P. 33	<b>Anexo II: Correlación con los Marcos e</b>	
Presencia en el mercado de capitales	P. 33	<b>Iniciativas de Reporte</b>	<b>P. 83</b>
CBFIs	P. 34	Verificación externa	P. 83
Valor económico generado y distribuido	P. 34	Índice de contenidos del Manual de AMEFIBRA	P. 85
<b>Gestión de Riesgos</b>	<b>P. 35</b>	Índice de contenidos GRI	P. 86
Introducción	P. 35	Índice de métricas SASB	P. 90
Riesgos y oportunidades de cambio climático	P. 36	Índice de recomendaciones de TCFD	P. 92
Acciones de Prevención y Mitigación	P. 43	<b>Anexo III: Estados Financieros Consolidados</b>	<b>P. 95</b>
Análisis de Riesgos Físicos por Activo	P. 45		

Nota. La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 2 de julio de 2023.

Navegación del PDF. Este Contenido tiene ligas para navegar por el Informe. El número de los paginados, al darle click, regresa a Contenido. Los Estados Financieros tienen navegación propia. Las páginas de los índices ASG llevan a las secciones que se marcan.

Ligas externas. Hay texto marcado en verde y fuentes de información en superíndices que tienen ligas externas de consulta.

# MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

(GRI 2-22)

Estimados,

El 2023 se destacó por continuar obteniendo resultados operativos récord para FibraHotel y por sus significativos avances en temas de ASG. Estos logros reflejan la fortaleza y calidad de nuestros hoteles, así como las tendencias positivas del sector hotelero en México. Sin embargo, la apreciación del peso frente al dólar también presentó desafíos, a pesar de esto, nuestra capacidad para adaptarnos y gestionar eficientemente nuestros recursos financieros nos permitió alcanzar estos resultados.

El portafolio presentó en 2023 una ocupación de 63.0%, lo que representó 308 puntos base más que en 2022. La Tarifa Promedio de Ps. \$1,427 estuvo 8% por encima del 2022 y la Tarifa Efectiva fue 13% mayor que en el año anterior. En total, los ingresos de Ps. \$5,224 millones representaron un incremento de 11% con respecto al 2022 mientras que el EBITDA Ajustado de Ps. \$1,420 millones fue 6% más que el año anterior.

Experimentamos, durante el año, una compresión en los márgenes operativos. Esto se debe en parte a la disminución de ingresos del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, así como

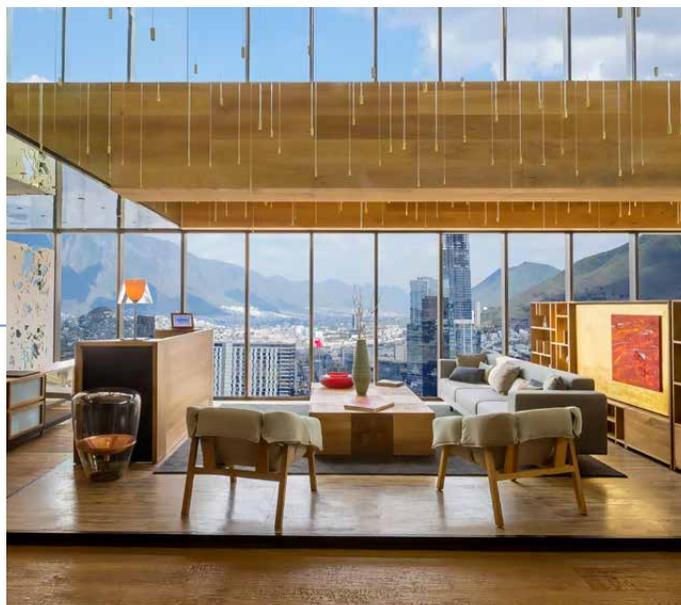
al desapalancamiento operativo y aumento de los costos operativos, especialmente en el componente laboral. A pesar de estas presiones, los ingresos de 2023 que alcanzaron los Ps. \$5,224 millones y el EBITDA de Ps. \$1,420 millones son los más altos en la historia de FibraHotel. Mantenemos una sólida posición financiera y hemos trabajado para mejorar nuestra estructura de capital a través de refinanciamientos a mejores tasas, un calendario de amortización optimizado y un mayor porcentaje de deuda en dólares, alineado con la composición de nuestro portafolio.

Al cierre de 2023, logramos un AFFO de Ps. \$733 millones lo que nos permitió reducir la deuda un 5% con respecto a 2022, terminando el año con una deuda neta de menos de Ps. \$4,000 millones, un ratio deuda neta a EBITDA de 2.7 veces y un LTV de 24.9%, 89 puntos básicos menos que 2022.

Se estableció, a inicios del año, una nueva política de distribuciones basada en un monto fijo por CBFÍ. Se distribuyeron 12.5 centavos por CBFÍ trimestralmente, sumando un total de 50 centavos por CBFÍ en el año. Esta nueva política

04

Live Aqua Monterrey Valle





Fiesta Americana Satélite

proporciona mayor visibilidad sobre las distribuciones y al mismo tiempo permite a la compañía retener flujo de efectivo para ejecutar su plan de negocios.

En temas ASG, el 2023 se caracterizó por un gran avance en las certificaciones en los diversos hoteles y oficinas de FibraHotel, así como por alianzas con diversas organizaciones que nos han permitido reforzar nuestro compromiso en temas sociales.

Durante el año, publicamos el Reporte de Inventario de Emisiones 2022, el cual detalla las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas a la actividad de FibraHotel en 2022, especificando sus fuentes y la metodología de cálculo. En línea, se hizo pública la Opinión de Segunda Parte para el cumplimiento y seguimiento del crédito verde emitido en junio 2021. También, participamos en el cuestionario de GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) el cual mide la situación actual del portafolio y el progreso en los temas ASG, continuando con el compromiso que tenemos hacia el liderazgo y la mejora continua en asuntos sustentables.

Nos enorgullece anunciar las distintas certificaciones que obtuvimos este año, comenzando con las oficinas de FibraHotel. Se logró la certificación de LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) en nivel Oro, bajo el sistema de LEED v4.1 O+M interiores. Con ello, las oficinas muestran eficiencia y sostenibilidad, así como un espacio de trabajo saludable y confortable para los colaboradores.

Con respecto a los hoteles, el Live Aqua San Miguel de Allende obtuvo la certificación LEED en nivel Oro, demostrando que el hotel consume menos energía que el 86% de edificios similares y menos agua potable que el 28% de los mismos. El hotel Courtyard Tereó logró la certificación de Excelencia de Diseño para mayores Eficiencias (EDGE, por sus siglas en inglés). Esta certificación se obtuvo gracias a las prácticas implementadas desde el diseño, construcción y operación del edificio, alcanzando 36% de ahorros en materia de energía, 24% en agua y 87% en materiales. Por último, el hotel AC Hotel Querétaro logró la certificación EDGE, alcanzando 20% de ahorros en materia de energía, 28% en agua y 91% en materiales. Todas las certificaciones demuestran el alto compromiso de FibraHotel para optar por certificaciones de edificios sustentables, impulsando eficiencia y sostenibilidad en las operaciones, así como un espacio saludable y confortable en beneficio de sus colaboradores y huéspedes. Esto enfatiza el cumplimiento con los indicadores relacionados al porcentaje del portafolio certificado dentro de los objetivos ASG de la compañía.

Año tras año, seguimos confirmando el compromiso que tenemos con nuestros colaboradores, socios, inversionistas y todos nuestros grupos de interés. En FibraHotel seguimos convencidos del gran potencial de nuestro equipo y nuestros hoteles, por lo que a pesar de todos los desafíos venideros seguiremos trabajando por cumplir nuestros objetivos y mejorar en cada uno de nuestros aspectos.

**Simón Galante**  
CEO FibraHotel

# ACERCA DE NUESTRO INFORME

(GRI 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-14)  
(AMEFIBRA GASG01, GASG04)

En FibraHotel, entendemos a la sustentabilidad como un objetivo a alcanzar en los tres ejes ASG (ambiental, social y de gobernanza), desde la operación y el diseño del modelo de negocio, así como en la actividad diaria de todos quienes formamos parte de la compañía.

El presente Informe Anual está alineado con nuestro compromiso de transparencia, refleja las principales iniciativas y resultados de nuestra gestión de enero a diciembre de 2023, con indicadores financieros y operativos relativos a los aspectos ASG críticos.

Reportamos la actividad del conjunto de hoteles de nuestro portafolio. El informe anual reporta conforme a los Estándares de *Global Reporting Initiative* (GRI). Incluyendo GRI 1: Fundamentos 2021, GRI 2: Declaraciones generales 2021 y GRI 3: Aspectos Materiales 2021.

Adicionalmente, sumamos los Estándares de *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), para *Real Estate*.

Para tener mayor referencia sobre cómo el contenido de nuestro informe está alineado con los estándares GRI y SASB, el lector puede referirse a los Anexos I y II de este documento.

La información ASG presentada responde a los temas determinados en la actualización del análisis de materialidad realizado a finales del 2022 en el que se integró la materialidad financiera (atendiendo la doble materialidad).

Además, aplicamos el marco de recomendaciones del *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures* (TCFD), a partir del análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático realizado.

En detalle:

- > **Global Reporting Initiative** (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.
- > **Sustainability Accounting Standards Board** (SASB) identifica el subconjunto de aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo más relevantes para el desempeño financiero aplicables al sector inmobiliario. Además, están diseñados para ayudar a las empresas a di-

vulgar a los inversores información sobre Sustentabilidad de relevancia financiera.

- > **Task Force on Climate-Related Financial Disclosures** (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.

Por otra parte, nuestro informe está apegado a la versión actualizada a 2024 del Manual de Indicadores ASG de AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias), de la que somos asociados. Con ello, buscamos divulgar información que se considera relevante a nivel gremial.

La información ASG presentada responde a los temas determinados en la actualización del análisis de materialidad realizado a finales del 2022 en el que se integró la materialidad financiera (atendiendo la doble materialidad).

Adicionalmente, se hace una verificación externa a todo el informe anual integrado, que se suma a la revisión realizada por nuestro equipo. Específicamente en el tema ambiental, se hace una segunda verificación para validar la veracidad de la información obtenida y la trazabilidad que tiene la misma acorde con nuestro tipo de actividades y modelo de negocio, determinando los ODS a partir de los temas materiales de impacto.



Courtyard Toreo

Para poder identificar los contenidos:

Indicadores ASG	ODS	
> En la portada de cada capítulo y algunas secciones dentro de éstos, se encuentran referencias a los <b>ODS</b> .	<b>3</b> Salud y bienestar	<b>9</b> Industria, innovación e infraestructura
> Al inicio de cada sección se encuentran: referencia a los contenidos de los indicadores ASG del Manual de <b>AMEFIBRA</b> , estándares <b>GRI</b> , los parámetros de <b>SASB</b> y las recomendaciones detalladas de <b>TCFD</b> .	<b>4</b> Educación de calidad	<b>11</b> Ciudades y comunidades sostenibles
> En el Anexo II del Informe se encuentra el <b>índice</b> específico para: GRI, SASB, TCFD y los indicadores de AMEFIBRA.	<b>5</b> Igualdad de género	<b>12</b> Producción y consumo responsables
	<b>6</b> Agua y saneamiento	<b>13</b> Acción por el clima
	<b>7</b> Energía asequible y no contaminante	<b>16</b> Paz, justicia e instituciones sólidas
	<b>8</b> Trabajo decente y crecimiento económico	<b>17</b> Alianzas para lograr los objetivos

Para mayor información sobre nuestro desempeño, invitamos a consultar nuestra página: [www.fibrahotel.com](http://www.fibrahotel.com)

Para cualquier duda o comentario sobre este Informe favor de contactar a: [acardenas@fibrahotel.com](mailto:acardenas@fibrahotel.com)

# PERFIL

## INTRODUCCIÓN

(GRI 2-1)

07

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.

### Misión

Desarrollar, adquirir y poseer hoteles en México que generen rendimientos atractivos a través de una operación eficaz de un portafolio de hoteles de alta calidad y geográficamente diversificado, afiliado con distintas marcas y operadoras reconocidas.

### Visión

Ser el propietario de hoteles más grande de México que, al mismo tiempo, proporcione retornos atractivos a terceros mediante

distribuciones en efectivo y la apreciación del valor del portafolio.

### Valores

En FibraHotel, respondemos a nuestro compromiso con un sentido de pertenencia y responsabilidad en nuestras acciones, a través de los valores que forman parte integral de la organización y proporcionan el fundamento para el desarrollo de una normatividad sobre la cual se toman decisiones y se ejecutan acciones con valor. Los valores de FibraHotel son los siguientes:

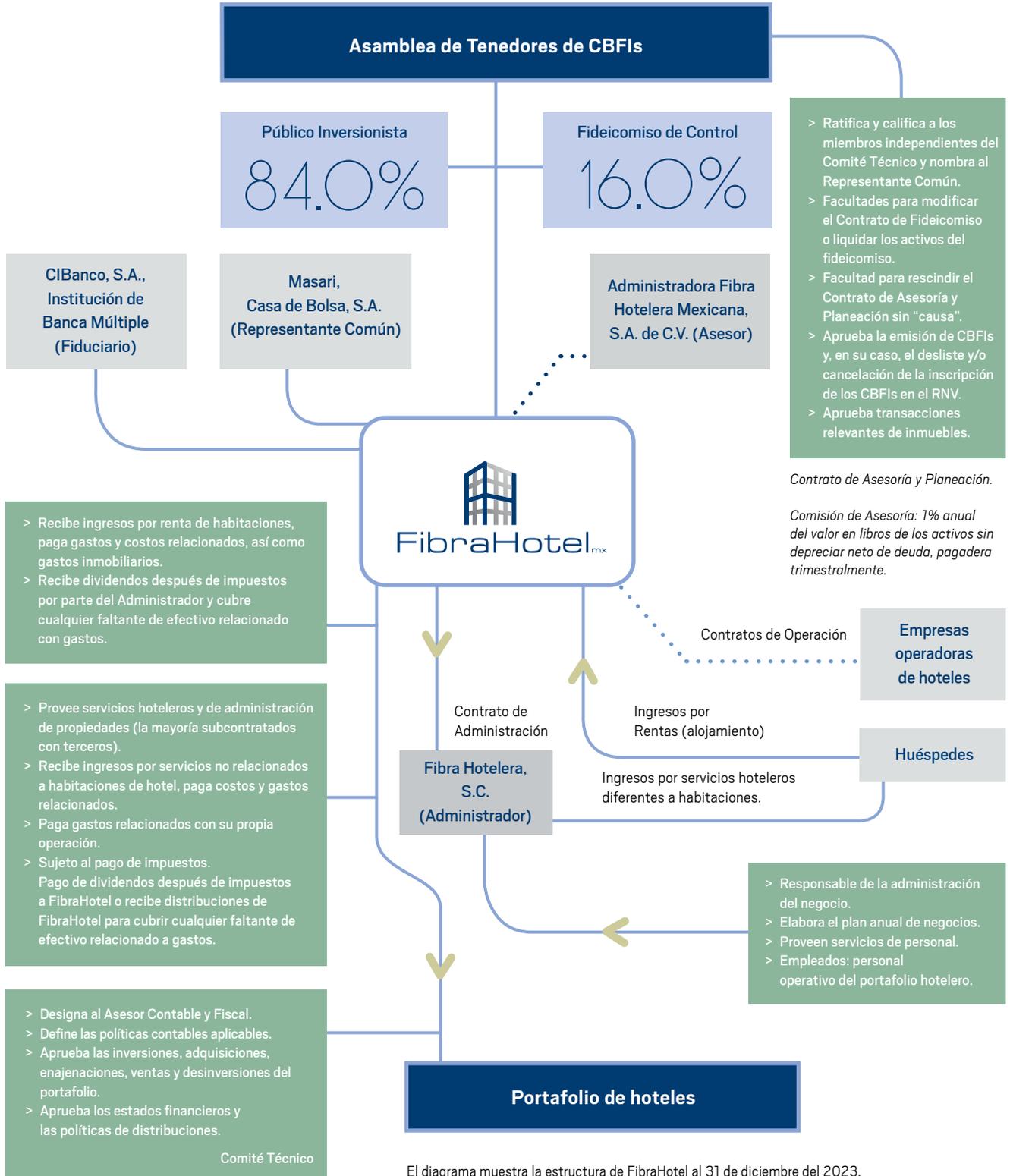
1. Pasión por el servicio y enfoque al cliente
2. Creatividad e innovación
3. Calidad y productividad
4. Respeto, desarrollo integral y excelencia del personal
5. Honestidad, integridad y austeridad
6. Responsabilidad social y ambiental

# Estructura

(GRI 2-1, 2-2)  
(AMEFIBRA GASG01)

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

## Resumen de la estructura



El diagrama muestra la estructura de FibrHotel al 31 de diciembre del 2023.

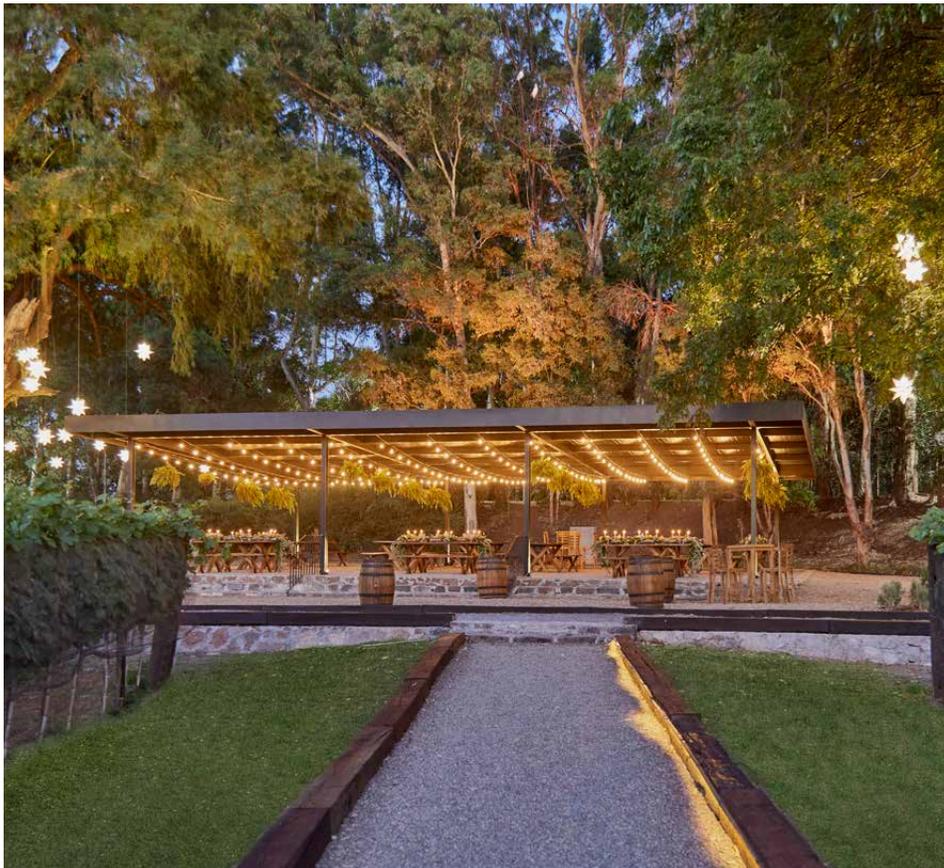
En nuestra estructura figuran las siguientes entidades:

### 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 en 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 la organización de la celebración de los contratos de administración hotelera relacionados con los hoteles. También es responsable de prestar ciertos 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.



Fiesta Americana Hacienda Galindo

# PORTAFOLIO

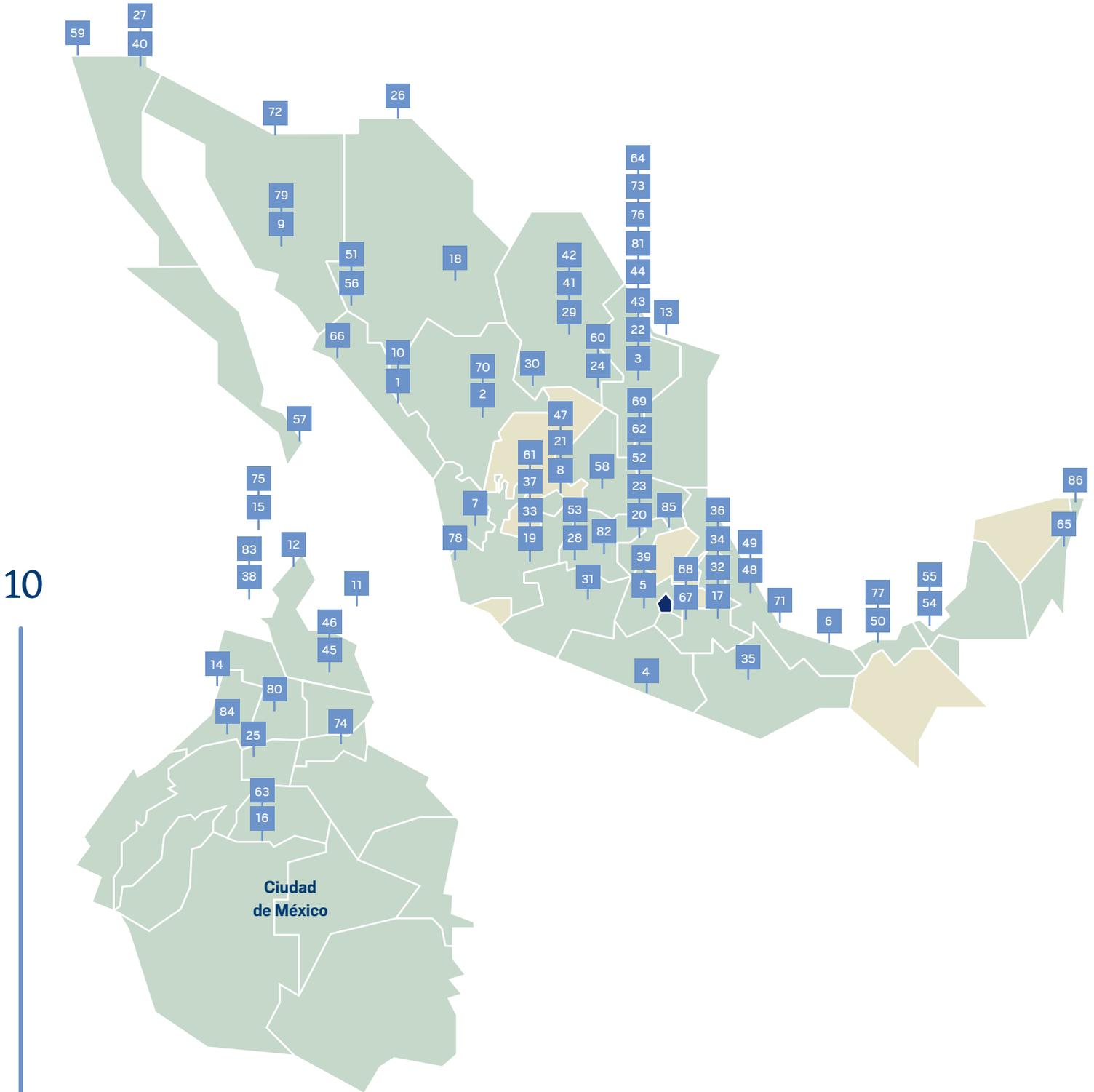
(GRI 2-1)

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

(AMEFIBRA GASG01)

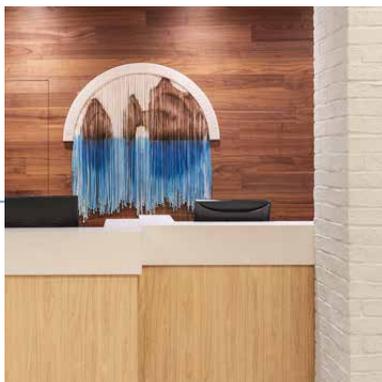
Durante 2023 nuestro portafolio estuvo conformado por 86 hoteles y 12,554 cuartos, de los cuales 85 hoteles<sup>1</sup> y 12,395 habitaciones y 706,831 m<sup>2</sup> estuvieron en operación con

presencia en 26 estados de la República. Nuestros hoteles operan bajo 15 marcas, cinco Compañías Operadoras y activos totales de Ps. \$17,666 millones.



10

Fairfield Inn  
Los Cabos



Courtyard Toreo



86<sup>1</sup> 12,554<sup>1</sup> 26

HOTELES

CUARTOS

ESTADOS

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

- Servicio Limitado
  - Servicio Selecto
  - Servicio Completo
- (1) Incluye componente comercial.  
(2) Incluye componente de estancia prolongada.

1. Al 31 de diciembre de 2023, FibraHotel tiene un hotel cerrado (Servicio Selecto León\*) que representa 159 cuartos. Para los indicadores operativos del trimestre, no se está considerando el inventario de cuartos de este hotel. El hotel One Acapulco\*\* se cerró temporalmente a finales de octubre 2023 derivado de las afectaciones del huracán Otis. Los resultados del periodo en operación se incluyen en los resultados trimestrales.

Los hoteles que conforman nuestro portafolio están divididos en cuatro segmentos, descritos a continuación:

### Servicio Limitado

Este segmento brinda un servicio de hotelería conveniente, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y, en algunos casos, espacios de salas de juntas, así como centros de negocios y gimnasios.

### Servicio Selecto

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

### 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*, servicios de conserjería, botones y áreas públicas más amplias.



One Aguascalientes

### Resort

Generalmente, cuentan 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 en dólares.

### Evolución del número de hoteles y cuartos en operación

Durante el año, FibraHotel contó con 86 hoteles y 12,554 cuartos, de los cuales 85 hoteles y 12,395 cuartos estuvieron en operación.

La composición del portafolio por tipo de servicio, al 31 de diciembre del 2023, es el siguiente<sup>2</sup>:

Segmento	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25%	2,792	22%
Servicio Selecto	47	55%	6,525	52%
Servicio Completo	16	19%	2,730	22%
Resort	1	1%	507	4%
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>12,554</b>	<b>100%</b>

## CONTEXTO

(GRI 203-2)

### (i) Situación Económica del Mundo

La economía global mantuvo una tendencia de crecimiento lineal en el 2023 con una estimación de aumento en el PIB global del 3.1%. La inflación ha disminuido más de lo previsto en la mayoría de las regiones, pero las proyecciones para el PIB en 2024 y 2025 son inferiores al promedio histórico de 3.8% (2000-2019).

La baja proyección del FMI para el PIB global se debe a las elevadas tasas de interés de política monetaria para continuar disminuyendo la inflación y el repliegue del apoyo fiscal en un entorno de fuerte endeudamiento que frena la actividad económica. Por el

2. En el primer trimestre de 2023, se eliminaron 4 habitaciones debido a renovaciones: Por segmento, las 4 habitaciones fueron removidas de Servicio Completo. Por región, 2 habitaciones del Noreste y 2 habitaciones del Bajío. El hotel One Acapulco cerró en octubre debido a remodelaciones por consecuencia del huracán Otis.

lado negativo, se han presentado incrementos en precios de materia prima debido a las tensiones geopolíticas tanto en el mar rojo como la continuación de la guerra Rusia-Ucrania.

Este contexto económico se ve influenciado no sólo por las políticas internas de los países, sino también por dinámicas globales, como las tensiones geopolíticas y los rápidos cambios tecnológicos. El interés por invertir en México para fortalecer cadenas de suministro y fomentar la regionalización de la producción, se presenta como una estrategia crucial. La estabilidad política y económica del País, junto con su creciente infraestructura y su fuerza laboral capacitada, lo posicionan como un destino atractivo para la inversión extranjera.

En este entorno, el proceso electoral en diversos países cobra una relevancia particular, ya que las elecciones presidenciales tanto en Estados Unidos como en seis países de Latinoamérica (incluyendo México) tienen el potencial de redefinir las políticas económicas y, por ende, influir en la dirección económica tanto a nivel nacional como internacional.

Por otro lado, la transición hacia energías limpias se presenta como un imperativo económico y ambiental. La lucha contra el cambio climático y la reducción de la dependencia de los combustibles fósiles requiere de inversiones masivas en energías renovables, vehículos eléctricos, y tecnologías de eficiencia energética. Esta transición no sólo es crucial para cumplir con los objetivos ambientales globales, sino que también brinda oportunidades de crecimiento económico, innovación tecnológica, y desarrollo de nuevos mercados. Sin embargo, esta transformación plantea desafíos, como la necesidad de asegurar los suministros de materias primas críticas y la gestión de la transformación laboral asociada al declive de las industrias basadas en combustibles fósiles.

## (ii) Situación Económica de México

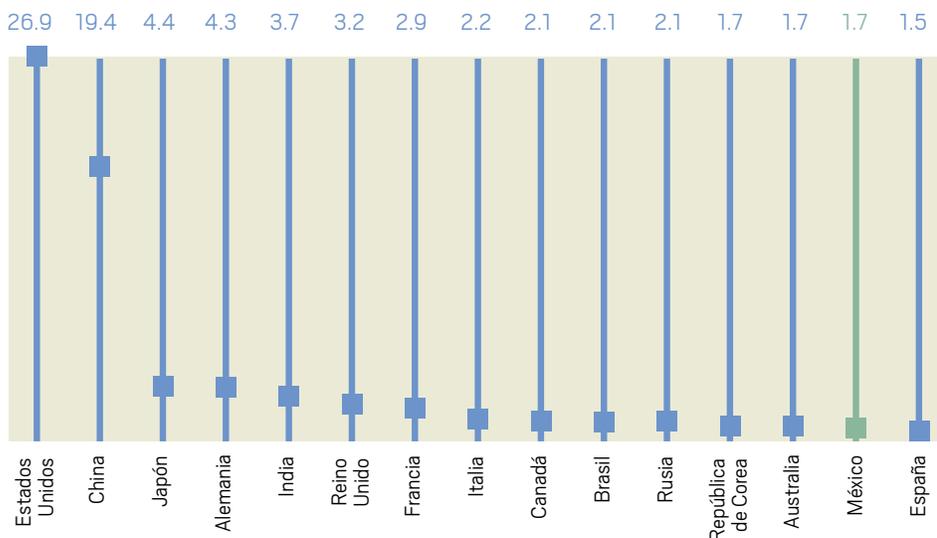
El contexto económico para México en el 2023 fue mejor de lo proyectado por el FMI. El PIB presentó un aumento del 3.4%, a diferencia de la proyección del 1.7%. Aunque las proyecciones para 2024 ven una desaceleración del 0.7%, el sistema financiero mexicano mantiene una posición sólida y de resiliencia, presentando muy poca volatilidad entrando en el 2024.

De acuerdo con el Banco de México, las expectativas de inflación para el 2024 son del 4.1% a diferencia del 2023 que fue proyectado un incremento del 4.4%, y una inflación real del 4.7%. Existe una desaceleración en comparación con los pronósticos de años anteriores y se espera que continúe disminuyendo.

Los pronósticos para las inflaciones general y subyacente se ajustaron al alza y se anticipa que la inflación llegue a la meta del 3.0% para el cuarto trimestre de 2024. Para lograr esta meta, el Banco de México estableció la importancia de mantener la tasa de referencia al nivel de 11.25%, alcanzado a finales de marzo de 2023. La Junta de Gobierno comunicó que a partir de ese punto, el ritmo de incrementos se reduciría. El 18 de mayo se decidió mantener la tasa sin cambios, concluyendo así con el ciclo alcista.

Algunos elementos que promoverán el crecimiento para Latinoamérica, y especialmente México, son la inversión extranjera que ha crecido considerablemente desde el 2020 y el *nearshoring* con grandes empresas multinacionales buscando construir plantas de producción, lo que incrementará la tasa de empleos.

Las 15 naciones más ricas por PIB (millones de dólares)



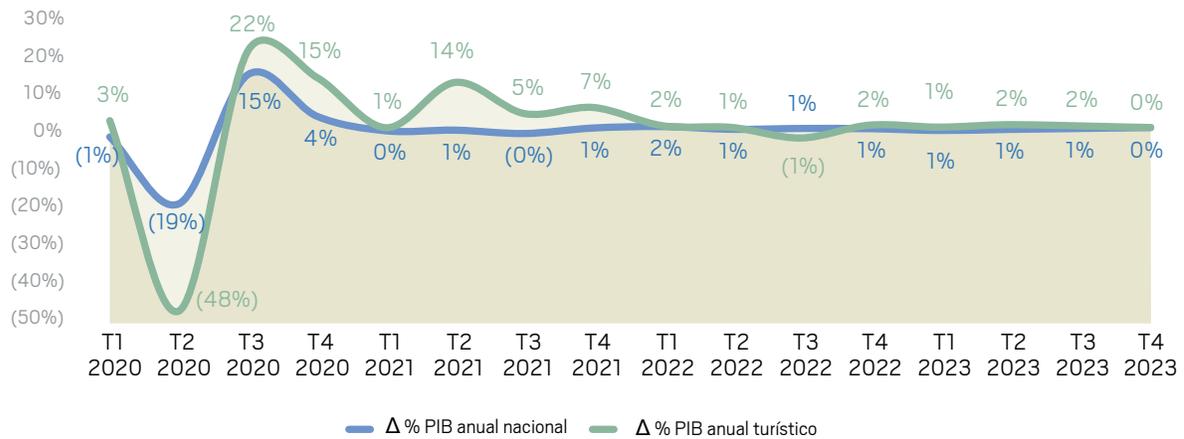
## Consumo

El componente principal de la demanda agregada es el consumo privado que representa casi el 70% del PIB en México. A pesar de la alta inflación, el consumo privado ha continuado aumentando debido al incremento de los salarios, la entrada de remesas, los apoyos gubernamentales y el aumento de la confianza del consumidor. La confianza del consumidor se ha beneficiado de los apoyos gubernamentales. Hasta febrero de 2023, el indicador de confianza ha registrado seis meses consecutivos de crecimiento mensual, acumulando un aumento significativo. Este crecimiento ha sido impulsado principalmente por la oportunidad de adquirir bienes duraderos y la situación económica del País.

### (iii) Turismo en México en 2023

La actividad turística representa un motor para la economía y empleos en México. Por ello, conforma una parte estratégica para el desarrollo. El PIB turístico creció 5.1% con respecto al mismo trimestre del año anterior y representa el 4.2% del PIB nacional.

Participación del Turismo en el PIB por trimestres



En el 2023, México se ubicó en el séptimo lugar mundial de países más visitados. Presentó un incremento del 17.6% con respecto al 2022, sumando 45.0 millones de turistas en el año, contra 38.3 millones en el 2022.

Se presentó un aumento del 9.9% de pasajeros que llegaron vía aérea con respecto al 2022. En total, viajaron 91.9 millones de pasajeros nacionales e internacionales. La tabla a continuación presenta las llegadas aéreas a las principales ciudades de negocios y de turismo.

14

Países más visitados por llegadas de turistas internacionales<sup>3</sup>

País	2023 (millones de turistas)	2022 (millones de turistas)	Δ % 2023/2022
Francia	89.0	76.0	17.1%
España	84.0	71.0	18.4%
Estados Unidos	79.0	50.0	58.1%
China*	66.0	-	-
Italia	65.0	48.4	34.4%
Turquía	51.0	49.7	2.6%
México	45.0	38.3	17.6%

\* Sin datos oficiales reportados en 2022.

Llegada de pasajeros vía aérea en comparación con 2022

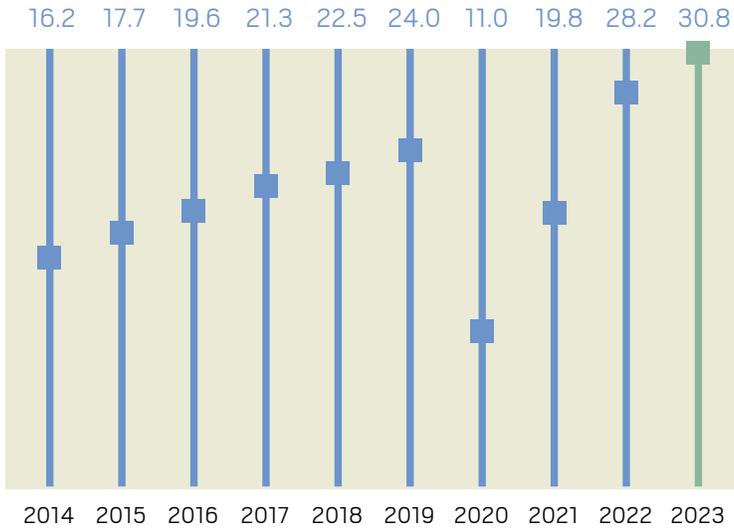
Ciudad	2023 (millones de turistas)	2022 (millones de turistas)	Δ % 2023/2022
Ciudad de México	24.1	23.6	2.3%
Cancún	16.3	15.1	7.9%
Guadalajara	8.8	7.8	13.3%
Tijuana	6.9	6.4	8.1%
Monterrey	6.7	5.5	21.2%
Los Cabos	3.8	3.5	9.7%
Puerto Vallarta	3.4	3.1	9.6%

3. Extraído de: Entorno Turístico. (2023). 10 países con más turistas internacionales en el 2022.

## Ingreso de divisas producto del gasto efectuado por los visitantes internacionales en México

El ingreso de divisas por visitantes internacionales superó los 30 mil millones de dólares en 2023, siendo el 28.4% más con respecto al 2019<sup>4</sup>. El sector superó los ingresos pre-pandemia en el 2022 y ha continuado creciendo.

Fiesta Inn Buenavista



\* Expresado en millones de dólares.

En el 2023 se presentó un aumento del 9.4% del ingreso de divisas por turistas internacionales con respecto al 2022. De acuerdo con la Secretaría de Turismo, en 2023, hubo un incremento del 2.8% en ocupación promedio de cuartos al mes, con un 59.6% de ocupación.

## Cuartos de Hotel Disponibles y Ocupados Anual<sup>5</sup>



\* Cuartos disponibles y ocupados expresados en millones.

4. Extraído de: SECTUR. (2024). Resultados de la actividad turística.

5. Extraído de: Secretaría de Turismo. (2023). Ocupación hotelera registró 56.7% en 70 destinos turísticos de México en 2022.

Se presentó un incremento del 2.8pp en la ocupación hotelera en México. En 2023, la ocupación promedio fue de 59.6%, mientras que, en 2022, fue de 56.8%. La Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara presentaron una ocupación promedio del 58.7%<sup>6</sup>, una gran recuperación frente a 2022, aunque todavía no se alcanzan los niveles de ocupación que se tuvieron en 2019 (62.4%).

La llegada a cuartos de hotel con respecto al año anterior, presentó un aumento total del 4.2%. Se reportaron 63.4 millones de llegadas de turistas nacionales y 22.6 millones de llegadas de turistas extranjeros.

### Turismo Internacional en México

Durante el periodo de enero a diciembre del año 2023, llegaron más de 21 millones de viajeros internacionales vía aérea, 6.2% más que en el mismo periodo en 2022.

Destaca la llegada de ciudadanos por vía aérea de los siguientes países:

- > Estados Unidos (13 millones de pasajeros)
- > Canadá (más de 2 millones de pasajeros)
- > Colombia (más de 735 mil pasajeros)
- > Reino Unido (más de 496 mil pasajeros)
- > España (más de 366 mil pasajeros)
- > Resto de nacionalidades (4 millones de pasajeros)

El mercado de pasajeros de Canadá en particular, incrementó un 40.3% en las llegadas por vía aérea con respecto al año anterior. La mayoría de los pasajeros ingresaron a México a través de los aeropuertos de Cancún y Puerto Vallarta.

### (iv) Oportunidad de Crecimiento en el Turismo

Sin duda, el 2023 fue un gran año para la industria del turismo. En México, se registraron 94 millones de cuartos ocupados, un máximo histórico desde el 2019, donde fueron 90 millones.

Para 2024, la Secretaría de Turismo anticipa que el turismo en México recibirá 2 millones de turistas más que el año anterior, aumentando a 47 millones. El sector ya se recuperó por completo de la pandemia, por lo que el crecimiento a comparación de los últimos tres años va a ser un poco más lento.

### (v) Situación laboral en México

A partir del 1 de enero de 2024, el salario mínimo general en México pasa de \$207.44 a \$248.93 pesos diarios, mientras que en la Zona Libre de la Frontera Norte pasa de \$312.41 a \$374.89 pesos diarios. Esto representa un incremento salarial de 19.9% en ambas zonas salariales e implica un cambio considerable en el poder adquisitivo de los trabajadores mexicanos. Las alzas continuas en el salario mínimo han situado a México como el país

de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) que más ha aumentado este indicador.

En 2018, México ocupaba el puesto 16 de 19 países latinoamericanos en cuanto a salarios mínimos. Sin embargo, con los incrementos hasta 2024, México ha escalado al puesto número seis en la región, aunque aún se encuentra por debajo de países como Uruguay, Chile y Paraguay en este rubro. Este cambio refleja una notable mejora en el estándar de vida de los trabajadores mexicanos, aunque aún hay espacio para más crecimiento en comparación con otros países latinoamericanos.

El cierre de 2023 registró un total de 4.8 millones de trabajadores en México. Actualmente, se encuentra en proceso una votación estancada para reducir la jornada laboral en el País de 48 a 40 horas semanales, lo que también implicaría un día adicional de descanso semanal. Esta propuesta surge debido a que la jornada laboral en el País está entre las más extensas a nivel mundial. Las consecuencias de esta medida dependerán de varios factores, incluyendo la forma en que se implemente la reducción y las reacciones de los empleadores, los trabajadores y el mercado en general.

Estos cambios potenciales pueden implicar diversas consecuencias. En el lado negativo, los empleados del sector hotelero podrían tener menos tiempo para completar la misma carga de trabajo, lo que requeriría una mayor inversión en tecnología y procesos más eficientes para mantener la calidad del servicio y posiblemente resultaría en un aumento de los costos laborales. Por otro lado, estas modificaciones podrían traducirse en una mayor satisfacción laboral y una retención de empleados más sólida.

## RELACIÓN CON LOS OPERADORES

(GRI 2-6)

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, Camino Real Hoteles, Playa Hotels and Resorts e InHouse Hotels<sup>7</sup>, compañías líderes en la gestión hotelera y en calidad de servicio. Confiamos en ellas para el impulso sustentable 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.

6. Extraído de: BTG Pactual. (2023, abril). *A look at Mexico's tourism and hotel industry*.

7. InHouse Hotels se contabiliza como operadora de arrendamiento.

A continuación, presentamos las principales responsabilidades de cada parte para el funcionamiento de los hoteles e impulsar la sustentabilidad del negocio.

### Principales responsabilidades en cada hotel

Propietario	Operadores
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Disposición de la infraestructura al operador, ya sea por desarrollo propio del hotel y/o adecuación de incorporación realizada para el portafolio.</li> <li>&gt; Disposición del equipamiento (incluyendo tecnología de operación).</li> <li>&gt; Propuesta de infraestructura y equipamiento con mayor eficiencia en los consumos.</li> <li>&gt; Aprobación de los planes de negocio del hotel.</li> <li>&gt; Seguimiento de las tarifas (hospedaje, alimentos y bebidas, entre otros servicios).</li> <li>&gt; CAPEX para mantenimiento de los hoteles.</li> <li>&gt; Obtención de los permisos y licencias.</li> <li>&gt; Responsabilidad de las actividades inmobiliarias (predial y seguros, entre otros).</li> <li>&gt; Pago de las nóminas del personal del hotel (seleccionados por las Compañías Operadoras).</li> <li>&gt; Consolidación de los ingresos operativos de los hoteles y pago de las comisiones a los operadores.</li> <li>&gt; Pago de la energía y el agua.</li> <li>&gt; Contratación de personal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Planteamiento de los estándares de marca para la infraestructura de la marca que explota el hotel.</li> <li>&gt; Elaboración del plan de negocio anual (en donde se reflejen los ingresos y costos/gastos).</li> <li>&gt; Administración con su propio equipo de operación.</li> <li>&gt; Definición de la política de tarifas (hospedaje, alimentos y bebidas entre otros servicios).</li> <li>&gt; Estrategias de ventas de habitaciones, de alimentos así como bebidas.</li> <li>&gt; Disposición de plataformas de reserva y de los programas de fidelización.</li> <li>&gt; Mantenimiento preventivo de los equipos mayores y mantenimiento general de las propiedades.</li> <li>&gt; Propuesta de gastos de capital para mantener el estado de los hoteles en óptimas condiciones.</li> <li>&gt; Selección de miembros del comité ejecutivo del hotel.</li> <li>&gt; Renovación de permisos y licencias.</li> <li>&gt; Gestión de los residuos.</li> </ul>

### Nuestros operadores

 POSADAS.

Grupo Posadas es la operadora hotelera mexicana más grande en el País con más de 189 hoteles y 29,150 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.

 CAMINO REAL.  
HOTELES

El grupo de Hoteles Camino Real es un ejemplo de hospitalidad mexicana con tradición, estilo y calidez. Se encuentra conformado por tres diferentes marcas, creando una colección de 32 hoteles en 21 destinos que abarcan las ciudades y playas más visitadas de México.

 Marriott

Marriott International, Inc. es la compañía hotelera más grande del mundo con sede en Bethesda, Maryland, EE. UU., con más de 8,500 hoteles en más de 138 países y territorios. Opera y franquicia hoteles.

 PLAYA  
HOTELS & RESORTS

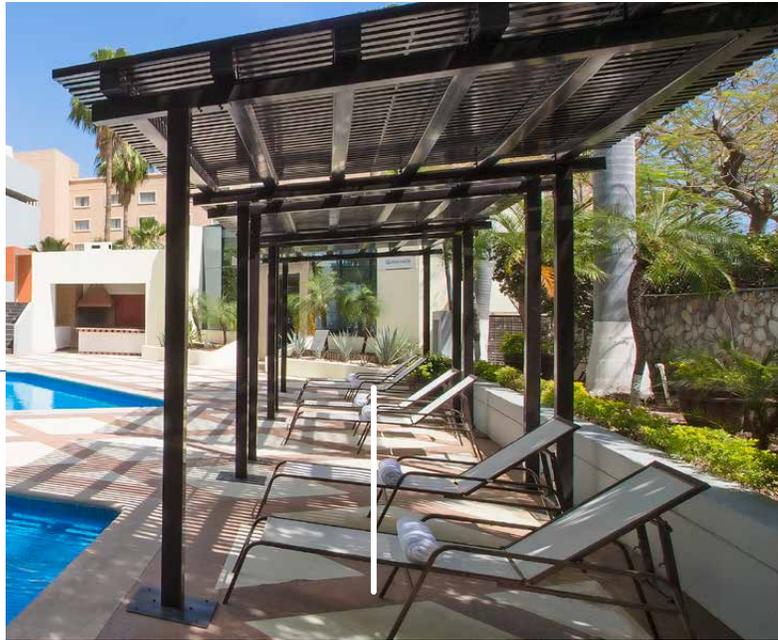
Playa Resorts es un propietario, operador y desarrollador líder de *resorts* Todo Incluido en ubicaciones privilegiadas en destinos vacacionales populares en México y el Caribe. Playa posee y/o administra un portafolio total de 23 resorts (8,595 habitaciones) situados en México, Jamaica y República Dominicana.

 InHouse  
HOTELS

InHouse Hotels<sup>8</sup> es una operadora diseñada para potencializar los resultados positivos de hoteles, con un modelo de negocios responsable para propietarios, inversionistas, colaboradores y clientes. Sus instalaciones son espacios versátiles con toques modernos para una estancia productiva. Actualmente cuenta con presencia en tres estados de la república mexicana.

8. InHouse Hotels se contabiliza como operadora de arrendamiento.

Fiesta Americana Hermosillo



## ESTRATEGIA DE INVERSIÓN Y DESARROLLO

18

Nuestro objetivo es generar rendimientos atractivos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs. Por ello, es prioritaria la operación eficaz de un portafolio de hoteles de alta calidad, de diferentes marcas y geográficamente diversificados, las cuales forman parte de 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 diversidad de nuestro portafolio nos diferencia de los 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, operadoras 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, estamos convencidos que la calidad de nuestros hoteles, en combinación con la diversidad del portafolio, nos diferencia de los competidores. La ubicación de nuestros hoteles en lugares estratégicos es difícil de replicar y brinda a los huéspedes conveniencia y acceso a una amplia gama de servicios complementarios que mejoran la experiencia del cliente. De igual manera,

son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo: Grupo Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles y Playa Hotels and Resorts, que operan bajo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional. Nuestra asociación con estas destacadas marcas fortalece la demanda de nuestros hoteles por su calidad de servicio, programas de lealtad, sistemas modernos de reservaciones 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 principalmente variables con base en la utilidad bruta de operación, que nos brinda flexibilidad para minimizar nuestros costos y operar con un punto de equilibrio económico relativamente bajo en ciclos de negocio desfavorables. 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 y la recuperación gradual, los niveles actuales de RevPAR tienen un potencial adicional de crecimiento.

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

El uso de marcas altamente reconocidas y nuestra relación con Compañías Operadoras líderes, nacionales e internacionales (como Grupo Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles, Playa Resorts e InHouse Hotels) 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. Las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos brindan acceso a oportunidades de desarrollo y de adquisición, varias 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 establecida de forma óptima, líder en el mercado con cerca de 30 años de historia, incluyendo más de 10 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 el 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 hoteles con 12,554 habitaciones. Estamos convencidos que nuestra plataforma nos diferencia de varios de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento, mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades que consideramos que existen en el mercado de hospedaje en México.

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

Al 31 de diciembre de 2023, contábamos con una posición de efectivo de Ps. \$ 608 millones y una deuda total de Ps. \$ 4,390 millones, que representa el 24.9% 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, vía la BMV o BIVA en México.

Nuestra estrategia de inversión y desarrollo se sustenta en los puntos anteriores para crear valor para los Tenedores de CBFIs y el resto de los grupos de interés. Actualmente, nuestro objetivo sigue

siendo el mismo y considera el contexto resultante de la incidencia de la pandemia, enfocado en:

#### A. Tomar oportunidades de crecimiento orgánico.

Consideramos que podemos aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico debido a: (i) la calidad superior de nuestros hoteles frente a sus competidores respectivos y su ubicación estratégica en centros comerciales, industriales y turísticos que nos permitirá continuar beneficiándonos del crecimiento de la demanda por arriba de la oferta de alojamiento de negocios y de placer en México, (ii) nuestra rigurosa administración de activos, que busca continuamente hacer nuestra operación más eficiente y mejorar la experiencia de nuestros huéspedes, (iii) nuestra relación con los mejores operadores y marcas hoteleras, que nos brinda acceso a sus estrategias comerciales y sus programas de lealtad y (iv) las economías de escala derivadas de nuestro mayor tamaño que nos dan ventajas para buscar las mejores prácticas y un incremento en los márgenes operativos de nuestros hoteles.

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

Para el 2024, la Secretaría de Turismo anticipa que el turismo en México recibirá más de 2 millones de turistas que el año anterior, aumentando a 47 millones. El sector ya se recuperó por completo de la pandemia, por lo que el crecimiento en comparación de los últimos tres años va a ser un poco más lento.

#### C. Maximizar el valor de los bienes inmuebles.

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

#### D. Inversión en tecnología para la eficiencia operativa y mejora ambiental.

Los esfuerzos que realicemos para minimizar nuestro impacto ambiental repercutirán de manera positiva en nuestro portafolio. Por ello, 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.

Junto con ello, dentro de las principales inversiones de eficiencia, está el uso e instalación de luminarias eficientes, sensores de movimiento, automatización de cuarto de máquinas, renovación y mantenimiento preventivo de sistemas HVAC, sustitución de gas LP a gas natural, calentamiento solar de albercas, almacenamiento de energía y un mayor énfasis a hacia una transición hacia el consumo de energía renovable. Por su parte, para el ahorro de consumo de agua optamos por equipos ahorradores en todo el portafolio, así como un sistema de monitoreo y reuso de agua.

# ENFOQUE INTEGRAL EN SUSTENTABILIDAD

## PRIORIDADES

(GRI 3-3)  
(AMEFIBRA GASG03)

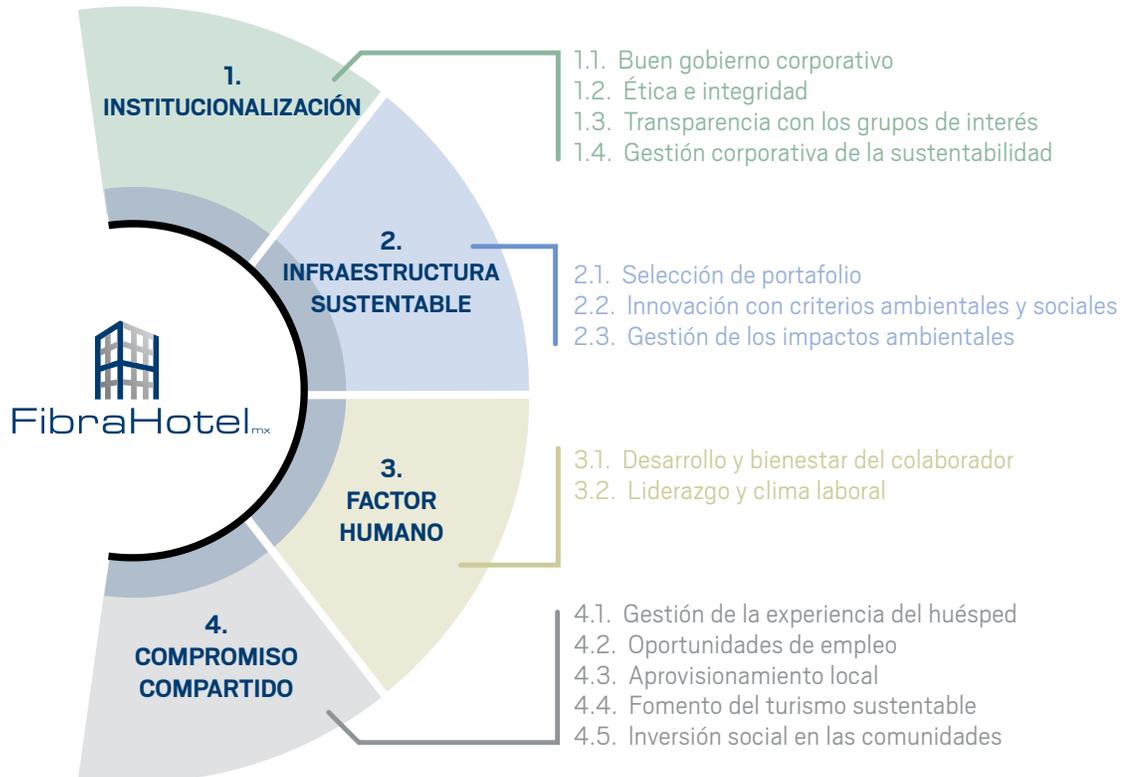
En FibraHotel estamos conscientes de que nuestra operación debe de generar valor para el conjunto de los grupos de interés, combinando la rentabilidad, la continuidad del negocio, la proyección financiera a futuro con el desarrollo socioeconómico y el respeto al medio ambiente.

Por lo tanto, nuestra estrategia de sustentabilidad está diseñada no sólo para promover un crecimiento óptimo y generar un impacto positivo en los tres pilares fundamentales: económico, social y ambiental, sino también para garantizar la estabilidad de nuestras operaciones.

Desarrollamos nuestra Estrategia de Sustentabilidad conformada por focos y líneas de acción.

### FOCOS

### LÍNEAS DE ACCIÓN



Cada línea de acción está basada en nuestros temas materiales y es integrada a su vez por diferentes iniciativas, en cuya implementación trabajamos junto a los operadores, proveedores, huéspedes y otros aliados. De la misma manera, cada uno de nuestros focos se impacta positivamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

## Correlación de la Estrategia de Sustentabilidad con los temas materiales y los ODS

Foco	Temas Materiales	ODS
Institucionalización	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Gobierno corporativo</li> <li>✓ Ética corporativa e integridad</li> <li>✓ Continuidad del negocio y gestión de riesgos</li> <li>✓ Compromiso con grupos de interés y transparencia</li> </ul>	 
Infraestructura sostenible	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eficiencia energética y energías renovables</li> <li>✓ Consideraciones de sustentabilidad en diseño, construcción y operación de activos</li> <li>✓ Circularidad y reciclaje de residuos</li> <li>✓ Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo</li> <li>✓ Gestión y cuidado del agua</li> <li>✓ Gestión de emisiones</li> <li>✓ Innovación y tecnología en operaciones</li> </ul>	    
Factor humano	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prácticas laborales</li> <li>✓ Diversidad e igualdad de oportunidades</li> <li>✓ Desarrollo de colaboradores</li> <li>✓ Salud y seguridad del cliente</li> </ul>	   
Compromiso compartido	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desarrollo socioeconómico de comunidades</li> <li>✓ Prácticas laborales</li> <li>✓ Evaluación de sustentabilidad en proveedores</li> </ul>	  



Live Aqua San Miguel de Allende

FibraHotel está plenamente comprometido en su camino hacia la sustentabilidad. Desde 2021 formamos parte como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, la iniciativa de sustentabilidad corporativa más grande del mundo. Con ello, nos comprometimos en implementar los “Diez Principios” en nuestras estrategias y operaciones, los cuales incluyen prácticas de derechos humanos, relaciones laborales, protección al medio ambiente y lucha contra la corrupción.



## 22

Por otra parte, el sector de FIBRAS en México, impulsado por AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias), está comprometido en incrementar la transparencia y fortalecer la comunicación del sector en materia ambiental, social y de gobierno corporativo.

Estamos alineados con el Manual de Indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) que presenta un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector. FibraHotel como miembro de AMEFIBRA ha continuado con el compromiso de gestionar, reportar y transparentar los diversos temas ambientales, sociales y de gobernanza a través de indicadores específicos para el sector y el entorno sociopolítico.

Destacamos en esta noble y trascendente labor a Simón Galante, director general de FibraHotel, como el presidente de AMEFIBRA en

el periodo 2022-2024 y uno de los principales promotores de ASG para las FIBRAS en México.

## SEGUIMIENTO A LOS INDICADORES

(GRI 2-17, 205-2)

Alineados con nuestra Estrategia de Sustentabilidad y como resultado de las cuatro líneas de acción: Institucionalización, Infraestructura Sostenible, Factor Humano y Compromiso Compartido, se crearon 24 indicadores con objetivos que cubren nuestros focos en sustentabilidad y los factores ASG relacionados. Para nosotros, es importante que nuestros grupos de interés conozcan nuestro desempeño que nos ayudará a lograr nuestra visión a futuro en materia ASG.

## Institucionalización

(GRI 205-2)

16

	Desempeño			Meta
	2021	2022	2023	2027
% de colaboradores que completan capacitación anual en ética y cumplimiento	100	100	100	100
% de proveedores que firman el Código de Ética <sup>9</sup>	0	54	54	>70
Score de CSA (S&P)	46	49	50	72
% de directores con variable asociado a metas del dashboard de sostenibilidad	12.5	100	100	>85
Promedio de horas de capacitación en ASG a miembros del Comité Técnico	0	1	4	4

En 2023, todos los colaboradores completaron la capacitación anual en Ética y Cumplimiento. Durante el año, se distribuyó el Código de Ética a los proveedores activos que representaron en conjunto el 80% del gasto, logrando la firma del 54%. Específicamente en el tema de la compensación variable asociada a las metas de sustentabilidad, se hizo una reestructura para que el 100% de los directores tengan la misma meta.

Acorde con el año anterior, a pesar de los cambios en el cuestionario y el continuo incremento en la rigidez de los parámetros de evaluación, FibraHotel mantuvo un incremento en la calificación global en el Score de CSA (S&P) de 2% y continuamos encaminados para alcanzar el objetivo para 2027. En el ámbito "Ambiental" y de "Gobernanza" se obtuvo un incremento de 13% y 19% respectivamente. Particularmente en el ámbito "Social", se disminuyó en 19% el puntaje debido a los indicadores referentes a la salud y bienestar de los huéspedes. Sin embargo, FibraHotel cuenta con una relación estrecha con los operadores, quienes tienen bajo su responsabilidad el servicio a los huéspedes, con quienes estamos comprometidos a mejorar su experiencia en nuestras propiedades. Mantenemos un canal de comunicación proactiva para conocer las principales quejas y/o sugerencias, con el fin de identificar las inversiones a realizar para mejorar la experiencia en nuestras propiedades.

Así mismo, FibraHotel mantuvo la puntuación de "C" en el cuestionario de Cambio Climático de *Carbon Disclosure Project (CDP)*. Promediando con la puntuación de América Latina, mejorando puntualmente en

aspectos de Divulgación de Oportunidades e Iniciativas de Reducción de Emisiones contra los resultados de 2022. Continuamos trabajando en la transparencia de riesgos y oportunidades por cambio climático para incrementar nuestra puntuación en esos aspectos.

## Infraestructura Sostenible

6

7

9

11

13

	Desempeño			Meta
	2021	2022	2023	2027
% del portafolio con tecnologías de eficiencia en agua sobre la superficie total del portafolio	83	87	87	>97
% energía procedente de fuentes renovables <sup>10</sup>	0	0	0	20
% hoteles con gas natural por cuarto disponible <sup>11</sup>	52	54	56	72
% del portafolio certificado (sobre el número de hoteles) <sup>12</sup>	84	84	86	87
% del portafolio certificado (por cuarto disponible)	85	85	86	87
Intensidad de emisiones de GEI (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	55.39	64.14	60.09	37.52
Intensidad de emisiones de GEI (kgCO <sub>2</sub> e/cuarto noche)	17.37	16.35	15.44	11.76
Intensidad en el consumo de energía (kWh/m <sup>2</sup> )	93.71	102.31	95.45	61.60
Intensidad en el consumo de energía (kWh/cuarto noche)	29.39	26.08	26.06	19.31
Intensidad en la captación de agua (m <sup>3</sup> /cuarto noche)	0.47	0.41	0.42	0.47
% del portafolio nuevo evaluado con criterios ASG internacionales <sup>13</sup>	-	NA	100	>90
% del portafolio con iluminación eficiente sobre la superficie total del portafolio	90	93	93	97
% de reutilización de agua en el portafolio	NA	2	2	6

23

- Sobre el conjunto de proveedores activos que representen en conjunto el 80% del gasto, se considera como activos aquellos con contrato en vigor y/o contrato(s) celebrado(s) durante el año.
- Incluye la suma de autoabastecimiento y adquisición a terceros. Está sujeta, por tanto, a la disponibilidad de opciones de abastecimiento de energía renovable por terceros en el mercado.
- Sujeto, en cada hotel, a la disponibilidad de infraestructura del proveedor(es) para poder suministrar el gas.
- Certificaciones que aplican: Green Key, Edge, LEED, Well, Blue Flag, Distintivo A, Hotel Hidrosustentable, PROFEPA, BREEAM, Green Star, Living Building Challenge, BOMA BEST. Las certificaciones que aplican se pueden modificar según el desarrollo de la industria.
- Aplica para aquellas metodologías internacionales desarrolladas por terceros y que cuenten con reconocimiento público.

En el foco de Infraestructura Sostenible, se pueden observar algunos avances, sin embargo, también se pueden ver áreas de oportunidad dado el contexto y el comportamiento del portafolio. Primeramente, se destacan los indicadores de intensidad de emisiones de GEI e intensidad en el consumo de energía disminuimos 4% la cantidad de kWh/Cuarto ocupado, así como la intensidad por m<sup>2</sup>. Esto refleja una mejor eficiencia de consumo en nuestros hoteles. La intensidad de emisiones de GEI dieron como resultado 60.09 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> contra 64.14 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución del 6 por ciento.

Mantuvimos el indicador de instalación de tecnologías de eficiencia de agua e iluminación en 87%. A partir de la conclusión del inventario de hoteles trabajaremos con el fin de implementar estas tecnologías en los hoteles prioritarios.

Específicamente en el tema de gas natural, se hizo la transición de dos hoteles del portafolio, obteniendo el 58%. Si bien específicamente en energía eléctrica seguimos trabajando para obtener energía por fuentes renovables. Por ello, se instalaron dos sistemas de calentamiento solar como sustitución de gas natural y gas LP para calentamiento de albercas. Comprometidos con la transición energética y en línea con nuestro objetivo de lograr que el 20% del consumo energético del portafolio de FibraHotel provenga de fuentes renovables para 2027, durante 2023 trabajamos para implementar proyectos ambiciosos de generación y almacenamiento de energía en nuestras propiedades. Estos proyectos entraron en operación a finales del año. Por esta razón, para 2024 podremos observar el porcentaje de avance al indicador, así como la reducción de consumo energético proveniente de la red.

Valoramos la importancia de certificar la eficiencia de nuestras propiedades. Hasta finales de 2023, el 86% de nuestro portafolio (72 propiedades) ha obtenido algún tipo de certificación relacionada con edificaciones sustentables. De esta forma, nos encaminamos a lograr el objetivo planteado para 2027.

En línea contra el objetivo, el indicador está 27% por arriba. Por su parte, el indicador de intensidad en el consumo de energía resultó en 101.25 kWh/m<sup>2</sup> contra 93.71 kWh/m<sup>2</sup>, siendo 9% mayor. Contra objetivo, incrementó 20%. Tomando en cuenta los resultados obtenidos y partiendo de un incremento considerable de los cuartos ocupados, se determinó que el indicador de eficiencia se refleja mejor intercambiando los objetivos a Intensidad de emisiones de GEI, medida en kgCO<sub>2</sub>e/cuarto noche e Intensidad en el consumo de energía kgCO<sub>2</sub>e/cuarto noche. Considerando el cambio, la intensidad de emisiones GEI sobre cuarto noche se redujo 6% y la intensidad de energía sobre cuarto noche se redujo 11%. Si bien se seguirá monitoreando los indicadores sobre m<sup>2</sup>, la eficiencia real resultará en cuarto noche.

Por otro lado, el indicador de intensidad en la captación de agua, obteniendo 0.42 m<sup>3</sup>/cuarto noche. Estamos comprometidos en enfocar nuestros esfuerzos para implementar proyectos de gestión hídrica, así como la vigilancia del consumo de agua en nuestras propiedades.

Durante 2023 no se adquirieron nuevos hoteles, por lo que el indicador de evaluación con criterios ASG no aplicó. Sin embargo, como parte de la **Política de Inversión Responsable**, establecimos ciertos criterios de impacto ASG a considerar en el proceso de inversión. Finalmente, se determinó que el 2% del portafolio cuenta con tecnologías de reutilización de agua, por lo que se estableció que 6% total para el 2027 tendrá tecnologías de reutilización de agua.

## Factor Humano<sup>14</sup>

3

	Desempeño			Meta
	2021	2022	2023	2027
% Tasa de ausentismo <sup>15</sup>	0	1	0	<5
Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % compromiso	NA	82	82	87
Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % lealtad/orgullo	NA	82	86	87
Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % liderazgo	NA	80	85	87
Promedio de horas de capacitación anual por colaborador	5	7	7	12

Dentro del foco de Factor Humano, todos los objetivos se cumplieron, destacando a los indicadores de la encuesta de clima laboral compromiso y lealtad/orgullo que están por arriba del objetivo. Principalmente el objetivo de lealtad/orgullo aumentó 4% y el porcentaje



Fiesta Americana Aguascalientes

14. Considera solamente los colaboradores del corporativo.

15. Considera tanto las ausencias voluntarias como las involuntarias (como son accidentes y enfermedades).

de liderazgo aumentó 5%. Por otro lado, se mantuvo en 0.0% la tasa de ausentismo y se logró la meta de impartir 7 horas de capacitación anual promedio por colaborador.

# GOBERNANZA DE LA SUSTENTABILIDAD

## Compromiso Compartido

3 12 13

(GRI 2-9, 2-13, 2-23, 2-24)  
(TCFD GOB-A)  
(AMEFIBRA GOB01)

	2021	2022	2023	2027
<b>Promedio de gasto en proveedores locales<sup>16</sup></b>				
Servicio Limitado	NA	32	33	34
Servicio Selecto	NA	50	57	52
Servicio Completo	NA	175	177	182
<b>Total Portafolio</b>	<b>NA</b>	<b>67</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
Monto promedio para iniciativas de inversión social por hotel	NA	17,146	32,378	18,021
% huéspedes satisfechos <sup>17</sup>	59	54	54	65

En coherencia con nuestra visión de fortalecimiento del gobierno corporativo, hemos desarrollado un conjunto integral de políticas que reflejan nuestro compromiso con la sostenibilidad y el valor compartido de FibraHotel. Estas políticas no sólo son el fundamento, sino también la guía que orienta todas nuestras acciones en la creación de valor y representan el resultado tangible de nuestros esfuerzos y metas en materia ASG. A través de estos documentos, buscamos alinearnos con las mejores prácticas internacionales y consolidar un marco de autorregulación sólido que nos llevará a lograr los objetivos planteados en la Estrategia de Sustentabilidad.

La **Política de Sostenibilidad**, establece los lineamientos para la integración de aspectos ASG en el modelo de negocio, así como la toma de decisiones de inversión y operación. Teniendo como principal objetivo la creación de valor en nuestros grupos de interés.

Contamos con un estrecho compromiso de respeto a través de nuestra **Política de Derechos Humanos**, establecemos los lineamientos para la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados con nuestra operación en la cadena de valor y en el conjunto de relaciones con nuestros grupos de interés con especial énfasis en la prevención y la creación de una cultura de cumplimiento.

Por otro lado, debido a la relevancia de los grupos de interés en la gestión efectiva y transparente de la organización, dentro de la **Política de Relación con Grupos de Interés**, se incluyen 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.

Reconocemos la necesidad de establecer lineamientos de gestión para temas específicos por lo que hemos desarrollado las siguientes políticas temáticas, con el objetivo de abordar de manera puntual diversos temas:

- > **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 a los efectos del cambio climático e incrementar la resiliencia ante sus posibles impactos.
- > **Política Anticorrupción:** Establecemos nuestros lineamientos

Para el foco de Compromiso Compartido, se determinó la línea base del promedio en proveedores locales, monto promedio para iniciativas de inversión social por hotel y porcentaje de huéspedes satisfechos para instaurar el objetivo. En 2023, el objetivo para porcentaje de clientes satisfechos no alcanzó la meta. Sin embargo, estamos trabajando junto con las operadoras para implementar soluciones y poder llegar a los objetivos establecidos.

Fiesta Americana Satélite



16. Se presentará un indicador para cada segmento en que se divide nuestro portafolio, en MXN/cuarto noche (medida de la capacidad).

17. Considera sólo el portafolio operado por Posadas, que dispone de la metodología aplicada para el seguimiento. El valor y año de la línea base así como las metas, que pueden variar si se integra la medición de la satisfacción en el resto de los operadores con que contemos.

para prevenir actos de corrupción en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés u otras prácticas que deterioren el patrimonio de la compañía.

- > **Política de Diversidad:** Promovemos 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.

## Comité de Sustentabilidad<sup>18</sup>

El comité está enfocado en la revisión, ejecución y mejora continua del desempeño ASG de FibraHotel, en el marco de los objetivos y metas establecidas en la Estrategia de Sustentabilidad.

Tanto los miembros como los presidentes son elegidos y pueden ser modificados en cualquier momento por el Comité Técnico y está conformado tanto por los miembros del propio Comité Técnico como por directivos de la Administradora, lo que permite un

acercamiento y entendimiento más preciso de las fortalezas y áreas de oportunidad en Sustentabilidad. Tanto los miembros como los presidentes son elegidos y pueden ser modificados en cualquier momento por el Comité Técnico.

El Comité de Sustentabilidad está conformado tanto por el Comité Ejecutivo (33% mujeres) así como el Comité de Operaciones (30% mujeres), cuyos integrantes son:

Comité Ejecutivo de Sustentabilidad	Comité de Operaciones de Sustentabilidad
> 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 (Director General-Miembro Suplente del Comité Técnico)	> Isaac Aguilar (Director de Operaciones)
> Edouard Boudrant (Director Financiero-Miembro Suplente del Comité Técnico)	> Luis de la Barrera (Director de Operaciones)
> Guillermo Bravo (Director de Inversiones-Miembro Suplente del Comité Técnico)	> David González (Gerente de Ingeniería y Mantenimiento)
> Lorena García Núñez (Directora Legal)	> Antonio Cárdenas (Director de Proyectos Inmobiliarios y Responsable de Sustentabilidad FibraHotel)
> Antonio Cárdenas (Director de Proyectos Inmobiliarios y Responsable de Sustentabilidad FibraHotel)	> Aranza Enríquez Gutiérrez (Gerente Sustentabilidad)
> Aranza Enríquez Gutiérrez (Gerente Sustentabilidad)	> Mariana Olmos (Gerente de Recursos Humanos)
	> Alejandra Medina (Gerente de Proyectos y Calidad)

En el transcurso del 2023, el comité realizó cuatro sesiones en donde se dio seguimiento a la Estrategia, incluyendo la preparación y/o implementación de los nuevos proyectos relacionados con prácticas y/o tecnologías sostenibles en consumo de electricidad, gas, agua, gestión de residuos, así como sobre certificaciones en sustentabilidad y proyectos sociales. También, se dio seguimiento al cumplimiento de los objetivos corporativos en temas sociales, ambientales y de gobierno corporativo.

Con respecto a nuestro desempeño con la transparencia, incluyendo el avance de la Estrategia de Sustentabilidad, continuamos respondiendo a los cuestionarios internacionales CSA de S&P, GRESB y el cuestionario de cambio climático de CDP.

**S&P Global**



18. El Comité de Sustentabilidad (Comité ASG) no está legalmente inscrito como tal, sin embargo, cumple con las funciones de un Comité.



RESULTADOS  
OPERATIVOS Y  
FINANCIEROS

PRINCIPALES INDICADORES

## Ingresos totales

os resultados financieros que se describen en este apartado están relacionados con los estados financieros que comprenden 85 hoteles abiertos al 31 de diciembre de 2023:

- > 83 hoteles bajo contrato de operación.
- > Dos hoteles bajo contrato de arrendamiento.

Durante 2023, nuestros ingresos totales fueron de Ps. \$5,224 millones, contra Ps. \$4,696 millones en 2022 (un incremento del 11.2%).

- > \$3,849 de ingresos por renta de habitaciones (73.7% de los ingresos totales), con un incremento de 13.1% vs el año 2022.
- > Ps. \$913 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.5%

de los ingresos totales), con un incremento de 15.8% contra el 2022.

- > Ps. \$419 millones de ingresos por arrendamiento de (i) dos hoteles y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto 8.0% de los ingresos totales), reducido por un 9.0% contra el 2022.
- > Ps. \$43 millones de otros ingresos (0.8% de los ingresos totales), con un incremento de 1.4% contra el año 2022.

Los ingresos totales, en lo que respecta a los hoteles bajo contrato de operación, fueron de Ps. \$4,805 millones en el 2023 contra Ps. \$4,235 millones en el año 2022.

Los ingresos de FibraHotel por trimestre en 2023 fueron:

(Cifras en millones de pesos)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	Año 2023
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,256</b>	<b>1,323</b>	<b>1,273</b>	<b>1,373*</b>	<b>5,224*</b>
Habitaciones	915	967	947	1,020	3,849
Alimentos y Bebidas	209	233	223	247	913
Arrendamiento	124	109	93	93	419
Otros	7	14	10	12	43
Ingresos – Hoteles Admin.	1,132	1,214	1,180	1,280	4,805*
% de ingresos totales	90.1%	91.7%	92.7%	93.2%	92.0%
<b># de hoteles en operación</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
# de hoteles administrados	83	83	83	83	83
# de hoteles arrendados	1	1	2	2	2
# de hoteles temporalmente cerrados	2	2	1	1	1

\* Cifras redondeadas al entero más cercano, por lo que puede no cuadrar suma por trimestres.

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos y financieros de los hoteles en administración durante los cuatro trimestres de 2023, desde la fecha de adquisición, sin incluir los hoteles arrendados.

28

Año 2023	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,057,546	637,626	60.3%	\$915	\$1,436	\$866
Trimestre 2	1,069,250	672,852	62.9%	\$967	\$1,437	\$904
Trimestre 3	1,081,368	689,835	63.8%	\$947	\$1,372	\$875
Trimestre 4	1,074,564	697,907	64.9%	\$1,020	\$1,462	\$949
<b>Total</b>	<b>4,282,728</b>	<b>2,698,220</b>	<b>63.0%</b>	<b>\$3,849</b>	<b>\$1,427</b>	<b>\$899</b>

\* Se excluye el hotel cerrado.

## Costos y gastos generales totales

Durante 2023, los costos y gastos generales totales de los hoteles administrados de FibraHotel fueron Ps. \$3,394 millones contra Ps. \$2,985 millones en 2022 (incremento de 13.7%):

- > Ps. \$1,919 millones de costos y gastos indirectos (56.6% 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. \$874 millones de gastos de habitaciones (25.8% de los costos y gastos generales totales), que son directamente relacionados con la renta de habitaciones.
- > Ps. \$601 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17.7% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas, entre otros).

19. 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.

## Contribución hotelera

La contribución hotelera<sup>19</sup> ascendió en 2023, a Ps. \$1,831 millones, representando 35.0% de los ingresos totales, contra Ps. \$1,711 millones en el año 2022, donde representaba el 36.4% de los ingresos totales:

(Cifras en millones de pesos)	Año 2023	%	Año 2022	%
Ingresos:				
Hoteles administrados	4,805	92.0%	4,235	90.2%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	420	8.0%	461	9.8%
<b>Ingresos totales</b>	<b>5,224*</b>	<b>100%</b>	<b>4,696</b>	<b>100%</b>
Contribución hotelera:				
Hoteles administrados	1,411	77.1%	1,249	73.0%
Arrendamiento	420	22.9%	461	27.0%
<b>Contribución hotelera total</b>	<b>1,831</b>	<b>100%</b>	<b>1,711*</b>	<b>100%</b>
Margen de contribución hotelera:				
Hoteles administrados	29.4%		29.5%	
Arrendamiento	100%		100%	
<b>Margen de contribución hotelera total</b>	<b>35.0%</b>		<b>36.4%</b>	

\* Cifras redondeadas al entero más cercano, por lo que puede no cuadrar la suma.

- > Ps. \$1,411 millones (margen de 29.4%), contra Ps. \$1,249 millones en 2022 (margen de 29.5%).
- > Ps. \$420 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$461 millones en 2022. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y de la contribución hotelera entre los años 2022 y 2023:

## Utilidad en operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$916 millones se conforman principalmente por:

- > Depreciación del periodo Ps. \$506 millones.
- > Gastos inmobiliarios Ps. \$88 millones.
- > Gastos administrativos de FibraHotel Ps. \$140 millones.
- > Comisión por asesoría Ps. \$170 millones.
- > Plan de compensación a empleados con CBFIs Ps. \$10 millones.
- > Beneficios a empleados Ps. \$2 millones.

La utilidad de operación fue de Ps. \$914 millones en 2023 contra Ps. \$822 millones en 2022.

## Utilidad en operación ajustada

Durante 2023, los gastos no operativos de FibraHotel fueron por Ps. \$13.5 millones que corresponden principalmente a gastos relacionados con las adquisiciones y desarrollo de hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos pre-operativos, entre otros). En 2022, esos gastos fueron de Ps. \$6.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2023, los otros ingresos fueron de Ps. \$3.0 millones contra Ps. \$4.0 millones en 2022.

Al 31 de diciembre de 2023 el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, en arrendamiento, está registrado bajo la norma IAS 40 Propiedad de Inversión. El ajuste al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 contra el valor razonable, al 31 de diciembre de 2022, representó un impacto negativo (de Ps. \$22.1 millones) sin impacto en el flujo. Al 31 de diciembre de 2022, el ajuste al valor razonable del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún era positivo por Ps. \$506 millones.

La utilidad de operación ajustada fue de Ps. \$882 millones contra Ps. \$1,325 millones en 2022.

## Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró 2023 con una posición de deuda neta de Ps. \$3,782 millones (la deuda total fue de Ps. \$4,390 millones) contra Ps. \$3,998 millones al 31 de diciembre de 2022 (la deuda total era de Ps. \$4,999 millones).

Durante ese mismo año, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$438 millones) contra (Ps. \$438 millones) para el año 2022.

El resultado integral de financiamiento, en 2023, fue negativo de (Ps. \$312 millones) contra (Ps. \$405 millones) en 2022.

(Cifras en miles de pesos)	Año 2022	Año 2023	var %
Ingreso por Interés	20,628	37,754	83.0%
Gasto por interés	(437,663)	(437,530)	0.0%
Otros Gastos financieros	(2,334)	(2,532)	(8.5%)
Cargos bancarios	(8,014)	(5,749)	28.3%
Ganancia (pérdida) cambiaria neta	22,580	95,658	323.6%
<b>Total</b>	<b>(404,803)</b>	<b>(312,398)</b>	<b>22.8%</b>

## Utilidad integral consolidada

Después de impuestos de Ps. \$7.3 millones, a nivel de la Sociedad Civil sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, entre otros), la ganancia integral consolidada alcanzó Ps. \$560 millones en el año 2023 contra Ps. \$922 millones en el año 2022.

### Resumen de los resultados del año 2023 por trimestre (miles de pesos)

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	AÑO 2023
<b>Ingresos</b>					
Cuartos	915,493	966,583	946,695	1,020,297	3,849,068
Alimentos y Bebidas	208,986	233,191	223,388	247,463	913,027
Arrendamientos	124,017	109,118	92,983	93,222	419,340
Otros	7,232	13,824	9,783	12,163	43,002
<b>Ingreso Totales</b>	<b>1,255,728</b>	<b>1,322,715</b>	<b>1,272,849</b>	<b>1,373,145</b>	<b>5,224,437</b>
Ingresos Hoteles Administrados	1,131,510	1,213,561	1,179,858	1,279,821	4,804,751
% de Ingresos Totales	90.1%	91.7%	92.7%	93.2%	92.0%
<b>Costos y Gastos</b>					
Cuartos	206,973	218,994	212,999	235,165	874,131
Alimentos y Bebidas	139,218	149,464	149,075	162,741	600,497
Gastos Administrativos	455,853	478,656	481,442	503,316	1,919,267
<b>Costos y Gastos</b>	<b>802,044</b>	<b>847,114</b>	<b>843,515</b>	<b>901,221</b>	<b>3,393,895</b>
<b>Contribución Hotelera Total</b>	<b>453,684</b>	<b>475,601</b>	<b>429,334</b>	<b>471,924</b>	<b>1,830,543</b>
Margen de Contribución Hotelera Total	36.1%	36.0%	33.7%	34.4%	35.0%
<b>Contribución Hotelera Hoteles Administrados</b>	<b>329,466</b>	<b>366,447</b>	<b>336,343</b>	<b>378,624</b>	<b>1,410,880</b>
Margen	29.1%	30.2%	28.5%	29.6%	29.4%
Gastos Inmobiliarios	22,185	21,928	22,534	21,181	87,828
Utilidad de la Operación (NOI)					
Gastos Administrativos de FibraHotel	32,928	34,713	36,275	35,619	139,535
Beneficio a Empleados	1,058	1,064	1,111	(1,325)	1,908
Plan de Incentivos para Empleados con CBFIs	2,611	2,611	2,611	2,611	10,443
Comisión de Asesoría	41,869	42,446	42,818	43,316	170,449
Depreciación	126,024	125,431	126,308	128,122	505,886
<b>Resultado de la Operación</b>	<b>227,009</b>	<b>247,408</b>	<b>197,676</b>	<b>242,401</b>	<b>914,494</b>
Margen	18.1%	18.7%	15.5%	17.7%	17.5%
Gastos Extraordinarios	1,388	3,380	4,745	3,945	13,458
Ingresos No Operativos	(1,158)	2,185	(104)	1,963	2,886
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	-	-	(22,146)	(22,146)
<b>Resultados de Operación Ajustado</b>	<b>224,463</b>	<b>246,213</b>	<b>192,828</b>	<b>218,273</b>	<b>881,776</b>
Resultado Integral de Financiamiento	(62,727)	(72,484)	(121,458)	(55,730)	(312,398)
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>161,736</b>	<b>173,729</b>	<b>71,370</b>	<b>162,543</b>	<b>569,378</b>
Impuestos	(4,296)	(3,382)	(3,807)	18,808	7,323
Participación en resultados en Negocios Conjuntos	-	-	-	2,511	2,511
<b>Resultado Neto</b>	<b>166,032</b>	<b>177,112</b>	<b>75,177</b>	<b>141,224</b>	<b>559,544</b>
Margen	13.2%	13.4%	5.9%	10.3%	10.7%

# FLUJO DE EFECTIVO Y POSICIÓN DE LIQUIDEZ

## Flujo neto de efectivo de actividades de operación

FibraHotel generó, en 2023, un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$1,439 millones contra Ps. \$1,276 millones en 2022.

## Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

FibraHotel generó, en 2023, un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$597 millones):

- > (Ps. \$222 millones) con respecto a Inversiones en asociadas.
- > (Ps. \$205 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$93 millones) con respecto a remodelaciones en algunos de los hoteles.
- > (Ps. \$79 millones) con respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo y mejoras en algunos hoteles.
- > (Ps. \$37 millones) con respecto a inversiones en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > Ps. \$0.6 millones con respecto a venta de mobiliario.
- > Ps. \$38 millones con respecto a los intereses cobrados.

Durante 2022, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$364 millones):

- > (Ps. \$174 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$85 millones) con respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo y mejoras en algunos hoteles.
- > (Ps. \$68 millones) con respecto a inversiones en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > (Ps. \$58 millones) con respecto a remodelaciones en algunos hoteles.

- > Ps. \$0.7 millones con respecto a venta de mobiliario.
- > Ps. \$21 millones con respecto a los intereses cobrados.

## Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento

FibraHotel cerró 2023 con una posición de deuda neta de Ps. \$3,782 millones y una deuda total de Ps. \$4,390 millones.

Durante 2023, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo negativo de actividades de financiamiento por (Ps. \$735 millones):

- > (Ps. \$601 millones) con respecto a las amortizaciones de deuda.
- > (Ps. \$430 millones) con respecto a los intereses pagados.
- > (Ps. \$295 millones) con respecto a la distribución a Tenedores.
- > (Ps. \$6.0 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.
- > Ps. \$597 millones con respecto a la disposición de una línea de crédito con Banorte.

Durante 2022, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo negativo de actividades de financiamiento por (Ps. \$897 millones):

- > (Ps. \$954 millones) con respecto a las amortizaciones de deuda.
- > (Ps. \$412 millones) con respecto a los intereses pagados.
- > (Ps. \$8.0 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.
- > Ps. \$477 millones con respecto a la disposición de una línea de crédito con Banorte.
  - Se sustituyeron (Ps. \$486 millones) a USD \$24.6 millones.

## Flujo de efectivo operativo ajustado

En 2023, FibraHotel generó:

- > Un flujo de efectivo operativo o Amefibra Funds From Operations ("Amefibra FFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$1,016 millones contra Ps. \$931 millones en 2022.
- > Un flujo de efectivo operativo ajustado o Adjusted Funds From Operations ("AFFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$733 millones contra Ps. \$672 millones en 2022.

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	AÑO 2023
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>166.0</b>	<b>177.1</b>	<b>75.2</b>	<b>141.2</b>	<b>559.5</b>
Ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	-	22.1	22.1
Depreciación	126.0	125.4	126.3	128.1	505.9
Amortización de costos	1.4	3.4	4.7	3.9	13.5
Fluctuación cambiaria	(38.4)	(29.3)	17.8	(45.7)	(95.7)
Plan de compensación en CBFIs	2.6	2.6	2.6	2.6	10.4
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>257.6</b>	<b>279.3</b>	<b>226.6</b>	<b>252.3</b>	<b>1,015.8</b>
Reserva de CapEx	(68.9)	(72.3)	(68.8)	(75.3)	(285.3)
Otros Ajustes	-	-	-	2.5	2.5
<b>FIHO FFO</b>	<b>188.7</b>	<b>207.0</b>	<b>157.9</b>	<b>179.5</b>	<b>733.0</b>
<i>Número de CBFi</i>					
En circulación	786.4	786.4	786.4	786.4	786.4
Con derechos económicos	786.4	786.4	786.4	786.4	786.4
<i>/CBFi con derechos económicos</i>					
FFO	\$0.2399	\$0.2632	\$0.2007	\$0.2283	\$0.9322
AFFO	\$0.3276	\$0.3551	\$0.2882	\$0.3208	\$1.2918

\* Cifras en millones de pesos, excepto información por CBFi en pesos / cifras redondeadas a un decimal por lo que puede no cuadrar sumas por trimestre.

## Posición de Liquidez

FibraHotel cerró el año 2023 con:

- > Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$608 millones contra Ps. \$501 millones al 31 de diciembre de 2022.
- > Una posición de deuda total de Ps. \$4,390 millones contra Ps. \$4,499 al 31 de diciembre de 2022. La posición de deuda neta es de Ps. \$3,782 millones.

\* No considera el ajuste por gastos de emisión FIHO19 Ps. \$13.4 millones en 2023 y Ps. \$15.8 millones en 2022.

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

	Año 2022	Año 2023	Comentarios
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>501.2</b>	<b>608.5</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo disponible - Operación	336.1	387.7	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido - Operación	81.2	74.7	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido - Reservas	42.8	46.2	Disponible para reservas de garantía
Efectivo y equivalentes de efectivo disponible	41.1	99.9	Efectivo disponible
<b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>	<b>377.2</b>	<b>487.6</b>	

Cifras en millones de pesos.

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

	2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	643.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA 2*	136.7	USD	SOFR 91d + 220bps	ago-24
Banorte 3	417.6	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5**	382	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank***	324.1	USD	SOFR 91d + 180bps	oct-28
FIHO 19	2,500	MXN	8.83%	sep-29
<b>Posición de deuda total</b>	<b>4,403.8</b>			

\* Equivalente en pesos a USD \$8 millones a una T.C de Ps. \$16.89.

\*\* Equivalente en pesos a USD \$22 millones a una T.C de Ps. \$16.89.

\*\*\* Equivalente en pesos a USD \$19 millones a una T.C de Ps. \$16.89.

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

Años	Amortizaciones	%
2024	388.0	8.8%
2025	314.5	7.1%
2026	337.0	7.7%
2027	1,211.2	27.5%
2028 y adelante	2,153.1	48.9%
<b>Total</b>	<b>4,403.8</b>	<b>100%</b>

## Regulación aplicable a las FIBRAS

Conforme 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"), 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 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 para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

El 23 de abril de 2021 la Asamblea de Tenedores de FibraHotel estableció el límite máximo de apalancamiento de FibraHotel a 40% y el límite al índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel de más de 1.0x:

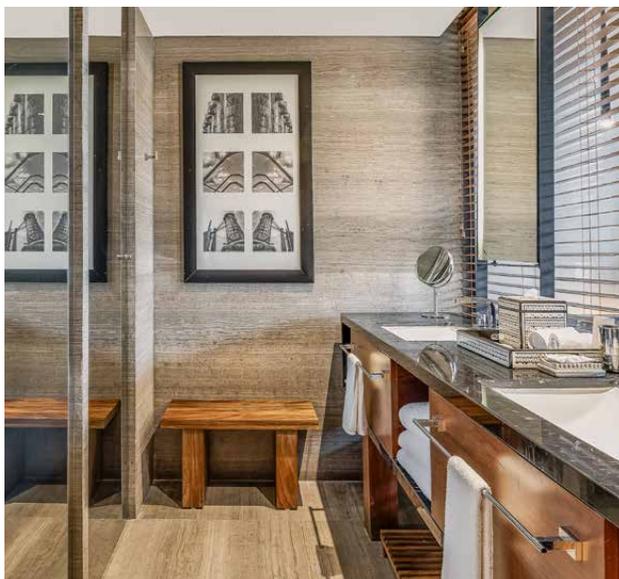
- > **Nivel de endeudamiento:** FibraHotel cerró 2023 con un endeudamiento de Ps. \$4,390 millones y con un total de activos de Ps. \$17,666 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.9%.
- > **Índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel:** Para FibraHotel, los compromisos corresponden a: Servicio de la deuda (principal e intereses), Gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles) y Gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo anunciados). Al 31 de diciembre de 2023, este índice es de 1.71x.

## GASTOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2023, 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. \$75 millones contra Ps. \$81 millones al 31 de diciembre de 2022.

Durante 2023, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron los siguientes:

- > **Inversiones en Asociadas:** Ps. \$222 millones.
- > **Gastos de capital de mantenimiento para conservar los activos:** Ps. \$205 millones.



Grand Fiesta Americana Monterrey Valle

- > **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.

Durante el año 2023, FibraHotel realizó las siguientes inversiones:

- > **Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún:** Ps. \$37 millones.
- > **CAPEX de desarrollo:** Ps. \$79 millones y mejora en algunos hoteles.
- > **Remodelaciones:** Ps. \$93 millones en algunos hoteles como One Acapulco, Fiesta Inn Cuernavaca y Real Inn Mexicali, entre otros.

## DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO

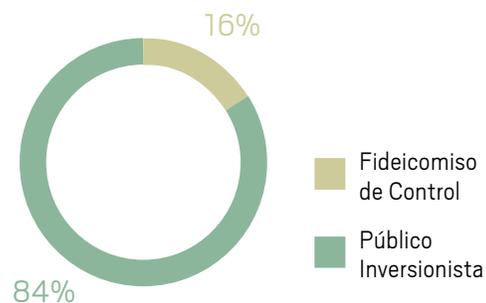
Para el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, el resultado del ejercicio fiscal tuvo distribuciones de 12.5 centavos por CBFi por cada trimestre, para un total de 50.0 centavos por CBFi en el año.

## CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (CBFIS)

Al 31 de diciembre de 2023 FibraHotel tenía 786,364,220 CBFis con derechos económicos.

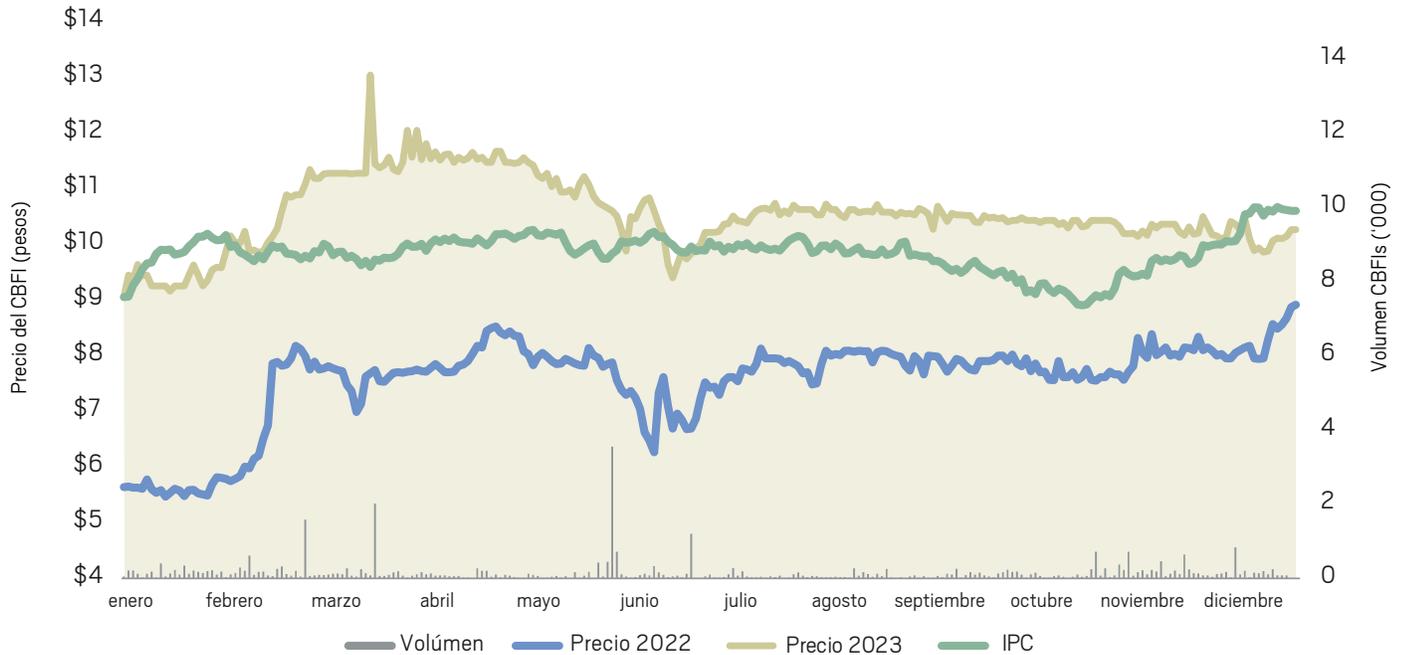
## PRESENCIA EN EL MERCADO DE CAPITALES

FibraHotel es un fideicomiso que, 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 CBFi. Hasta la fecha del presente Informe Anual, nuestra tenencia accionaria es la siguiente:



## CBFIS

La gráfica siguiente<sup>20</sup> muestra la evolución del precio del CBFI de FibraHotel y sus volúmenes entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023.



## VALOR ECONÓMICO GENERADO Y DISTRIBUIDO

(GRI 3-3, 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 que incluye las partidas que benefician a nuestros diferentes grupos de interés.

### Valor Económico Generado y Distribuido (en millones de pesos)

	2022	2023	Var. 22-23 (%)
<b>Ingresos (Valor Económico Generado, VEG)</b>	4,696	5,224	11.2%
<b>Gastos (Valor Económico Distribuido, VED)</b>	3,774	4,665	23.6%
<b>Gastos operativos (incluye el gasto en proveedores y sueldos)</b>	3,371	4,343	28.8%
<b>Pago a los proveedores de capital</b>	405	312	(22.9%)
<b>Impuestos y contribuciones</b>	(2)	7	439.8%
<b>Retenido (VEG-VED)</b>	923	560	(39.3%)

20. El eje izquierdo del gráfico indica el precio del CBFI en pesos mexicanos, el eje derecho muestra el volumen de CBFIs operados en millones.

# GESTIÓN DE RIESGOS

## INTRODUCCIÓN

(GRI 2-25, 3-3)  
(TCFD EST-C, GDR-B, GOB-A, GOB-B, GDR-B)  
(AMEFIBRA GOB05)

FibraHotel y su modelo de negocio están expuestos a diversos factores. 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.

Anualmente se evalúan los principales riesgos, actualizando los planes de prevención y mitigación. El proceso se conforma internamente por un Comité de Riesgos que mide los factores económicos, sociales, ambientales y de salubridad/sanitarios. Posteriormente, se crean planes de prevención y mitigación de los riesgos identificados. El resultado se presenta al Comité Técnico para aprobar la actualización y pasos a seguir para cada uno de los riesgos.

A continuación, presentamos los principales factores de riesgo:

Dimensión	Riesgo	Descripción
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.  Además, la tecnología puede modificar hábitos, que debemos abordar para innovar desde los actuales modelos de hospedaje o planteando conceptos diferentes. Para nosotros constituye 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.  También 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 de éste 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.
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.  Existe también el riesgo de posibles afectaciones en la operación, en la infraestructura de los hoteles y la disponibilidad de energía y agua.
	Transición a una 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 la implementación de equipos de mayor eficiencia en el consumo de agua y energía. De igual forma se promueve 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 y 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. Estos eventos pueden tener como resultado la 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 2023, profundizamos en el análisis interno de nuestros riesgos relacionados con el clima, tomando como referencia las recomendaciones del TCFD y los criterios que se evalúan en la iniciativa *Carbon Disclosure Project* (CDP). Tomamos en consideración ambos criterios con la finalidad de tener un panorama comprensible que brindará un análisis amplio y profundo acerca de los riesgos que enfrenta nuestro negocio.

## RIESGOS Y OPORTUNIDADES DE CAMBIO CLIMÁTICO

(GRI 201-2)  
(TCFD EST-A, EST-B, GDR-A)  
(SASB IF-RE-450a.2)  
(AMEFIBRA GOB05)

Durante 2022, se realizó el **Análisis de Riesgos y Oportunidades de Cambio Climático** de nuestro portafolio de hoteles administrados, así como de sus operaciones, con el propósito de identificar los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático, que pueden impactar nuestra estabilidad operativa y/o financiera. Éstos se identificaron como consecuencia de la transición hacia una economía baja en carbono, así como de los

eventos hidrometeorológicos a los que está expuesto México.

El análisis busca identificar y comprender las implicaciones del cambio climático para nosotros como compañía, catalogar los riesgos y oportunidades, priorizarlos a través de un mapa y generar recomendaciones para las oportunidades descritas.

Los riesgos y oportunidades identificados se catalogaron con base en la nomenclatura del *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures* (TCFD):

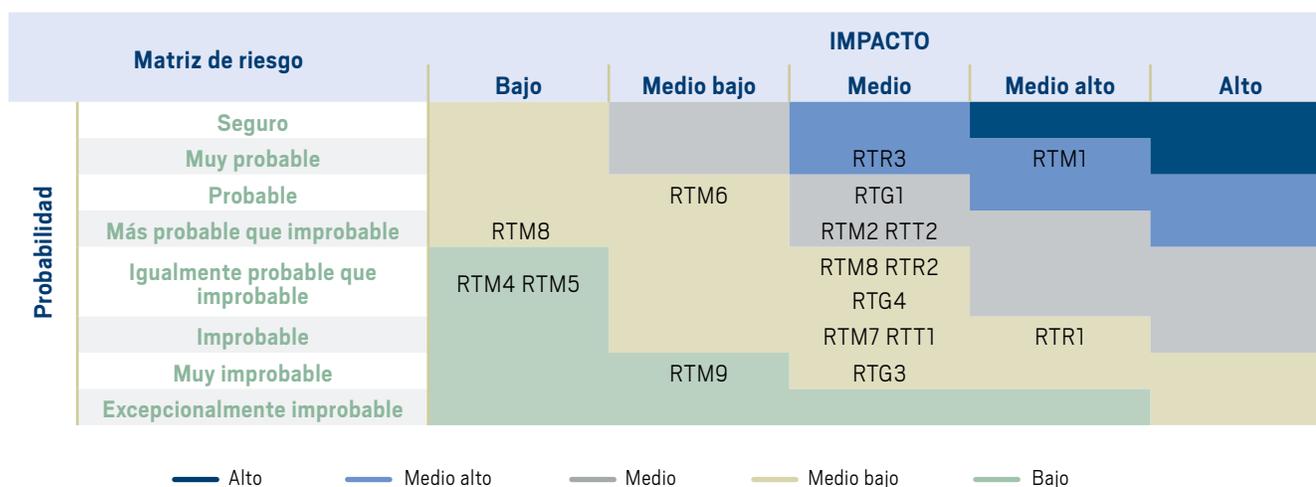
- > **Riesgos de transición:** Aquellos asociados a los cambios en el camino hacia una economía baja en carbono (por ejemplo, en la legislación) para abordar la mitigación y adaptación al cambio climático.
- > **Riesgos físicos:** Están asociados a eventos de mayor intensidad (agudos) y/o a cambios de largo plazo en los patrones de clima (crónicos), como aumento en la temperatura y cambios extremos en el medio ambiente. Éstos pueden generar daños en la infraestructura y afectar a la continuidad operacional, entre otros factores.

Se identificaron y se describen a continuación un total de 17 riesgos clasificados como transitorios y 10 clasificados como físicos, estos últimos relacionados con los eventos hidrometeorológicos:



No.	Tipo de riesgo	Descripción
RTM1	Mercado	Incremento de las exigencias de inversionistas con respecto a la transparencia y el reporte de indicadores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo alineados a estándares, así como de los riesgos derivados del cambio climático.
RTM2	Mercado	Cambios en el comportamiento del consumidor que incrementan la demanda de fuentes de energía más sostenibles y menos contaminantes.
RTM4	Mercado	Políticas nacionales o internacionales de mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero que repercuten en el aumento de los costos del transporte, especialmente el aéreo, y por ende en la capacidad de los turistas de viajar y hospedarse en nuestros hoteles.
RTM5	Mercado	Toda reducción del PIB mundial ocasionada por el cambio climático provocaría una disminución de los ingresos de que disponen los consumidores de turismo, lo cual tendría repercusiones negativas en las previsiones del futuro crecimiento turístico.
RTM6	Mercado	Capacidad baja de adaptación de las comunidades de los destinos y en donde se hayan hecho grandes inversiones en bienes de capital inmobiliarios.
RTM7	Mercado	Incremento del costo y/o la volatilidad del precio de los insumos necesarios para la operación.
RTM8	Mercado	Entrada en el mercado de nuevos competidores que promuevan la sostenibilidad y criterios climáticos.
RTM9	Mercado	Aumento del precio de las emisiones de GEI que coticen en mercados regulados.
RTR1	Reputacional	Rechazo de los turistas, y en particular los internacionales, a la inestabilidad política y la agitación social. Lo anterior se puede derivar en repercusiones negativas en la demanda turística en puntos donde la seguridad es especialmente frágil.
RTR2	Reputacional	Impacto potencial en la reputación debido a la falta de acción o acción tardía hacia un modelo bajo en emisiones de GEI.
RTR3	Reputacional	Creciente inquietud de accionistas y otros grupos de interés con respecto a la contribución al cambio climático y al impacto medioambiental por parte de las organizaciones.
RTG1	Regulación	Incremento de las obligaciones en términos de reporte y transparencia con relación a las emisiones de GEI, los indicadores ambientales, los riesgos derivados del cambio climático y las estrategias de gestión de éstos.
RTG2	Regulación	Establecimiento de límites regulatorios para las operaciones de las organizaciones con respecto a criterios medioambientales, como las emisiones, el uso de agua y/o generación de residuos.
RTG3	Regulación	Establecimiento y modificación de precios a las emisiones de GEI.
RTG4	Regulación	Incremento de la exposición a procesos judiciales y a multas derivados del cambio climático y del impacto medioambiental de la compañía.
RTT1	Tecnológico	Reemplazo de productos y servicios con opciones más bajas de emisiones.
RTT2	Tecnológico	Inversiones de capital en desarrollo tecnológico o costos de adoptar/desplegar nuevas prácticas y procesos (como energías renovables y tecnología para reducir emisiones GEI).

Los riesgos mencionados anteriormente, se pueden clasificar dentro de las categorías de “Alto”, “Medio alto”, “Medio”, “Medio bajo” y “Bajo”.



## Riesgos de transición

Tipo de riesgo	Descripción	Planes / programas / procedimientos para atender el riesgo
Mercado	Incremento de las <u>exigencias de los inversionistas</u> en términos de transparencia y estándares relativos a criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo y riesgos derivados del cambio climático.	Desde el 2019 FibraHotel inició la trayectoria ASG creando la Estrategia de Sustentabilidad, tomando en cuenta a todos los grupos de interés con una prioridad estratégica desde el Comité Técnico. Desde entonces, se han estado implementando estrategias para aumentar nuestra transparencia, mitigar el impacto ambiental que tiene nuestra cadena de valor y crear planes sociales en nuestras actividades diarias. Esto se ve reflejado en la evolución de los informes de sustentabilidad, buscando cumplir con los estándares internacionales más relevantes. Así mismo, participamos en los cuestionarios de GRESB, CDP y CSA promoviendo la transparencia y evolución corporativa en todos los temas ASG. Como objetivo tenemos la mejora de los resultados de estos.
	Cambios en el comportamiento del consumidor donde se da preferencia al uso de tecnología relacionada con los negocios, como el uso de videollamadas para realizar reuniones de negocio.	Buscamos realizar adaptación de nuestras instalaciones para que los huéspedes puedan realizar sus juntas de negocios en los hoteles. Es importante enfocar los cambios en tendencia de viajes como, por ejemplo, el aumento en la necesidad de los huéspedes para tener experiencias de trabajo y placer, así como contar con instalaciones adecuadas para tener interacciones personales y de integración con los equipos de trabajo.
	Cambios en el comportamiento del consumidor que incrementan la demanda de fuentes de energía más sostenibles y menos contaminantes.	Uno de nuestros objetivos es hacer una transición del portafolio obteniendo el 20% de energía renovable para el 2027. FibraHotel cuenta con una estrategia energética ambiciosa en donde busca implementar tanto generación distribuida en sitio como suministro calificado de energía renovable. Hasta la fecha del presente Informe, FibraHotel cuenta con dos hoteles con sistemas fotovoltaicos. Adicionalmente se buscan implementar las mejores prácticas en la operación hotelera en temas ambientales. Durante 2023, FibraHotel logró la certificación LEED Oro en el hotel Live Aqua San Miguel de Allende y en las oficinas corporativas. Por su parte, los hoteles Courtyard Tereo y AC Hotel Querétaro la certificación EDGE.
Reputacional	Creciente inquietud de accionistas y otros grupos de interés con respecto a la contribución al cambio climático y al impacto medioambiental.	Para nosotros es sumamente importante la transparencia en nuestra actividad. Por ello publicamos nuestro progreso en temas ASG y de mitigación de impacto al cambio climático trimestralmente. Así mismo, creamos un el Informe Anual Integrado reportando de manera transparente en las emisiones GEI de Alcance 1, 2 y 3, la evolución de éstas y las acciones que se están implementando para mitigar la contribución al cambio climático.
Regulación	Incremento de las <u>obligaciones</u> en términos de reporte y transparencia con relación a las emisiones de GEI, los indicadores ambientales, los riesgos derivados del cambio climático y las estrategias de gestión de los mismos.	Para nosotros es sumamente importante la transparencia en nuestra actividad, por ello publicamos nuestro progreso en temas ASG y de mitigación de impacto al cambio climático trimestralmente. Así mismo creamos un Informe Anual Integrado reportando de manera transparente las emisiones GEI de Alcance 1, 2 y 3, la evolución de éstas y las acciones que se están implementando para mitigar la contribución al cambio climático. Además, tenemos objetivos de reducción del impacto ambiental y de emisiones GEI de Alcance 1, 2 y 3. También, desde marzo de 2022 estamos comprometidos públicamente por SBTi para crear nuestros objetivos basados en ciencia.
Tecnológico	Inversiones de capital en desarrollo tecnológico o costos de adoptar/desplegar nuevas prácticas y procesos (energías renovables, tecnología para reducir emisiones GEI).	Actualmente, estamos realizando inversiones en tecnologías para reducir nuestras emisiones y mitigar el impacto de nuestras actividades. FibraHotel cuenta con una estrategia energética ambiciosa en donde busca implementar tanto generación distribuida en sitio como suministro calificado de energía renovable. A la fecha de publicación del informe, FibraHotel cuenta con dos hoteles con sistemas fotovoltaicos.

## Riesgos físicos por activo

Se realizó un estudio en los 86 hoteles del portafolio para identificar los riesgos físicos derivados del cambio climático por cada activo. Este análisis de riesgos climáticos se realizó con base en información geográfica y climática de la ubicación de cada activo y una aproximación a los posibles acontecimientos o riesgos a los que se está expuesta la propiedad. Los riesgos se evaluaron a partir de fuentes de información oficiales (Atlas Nacional de Riesgos, Comisión Nacional Forestal, Comisión Nacional del Agua, Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, entre otros). Se analizaron 11 categorías de riesgo, en su mayoría relacionados con fenómenos climáticos (10), sin embargo, se consideró evaluar el efecto de los sismos por su importancia en el portafolio.

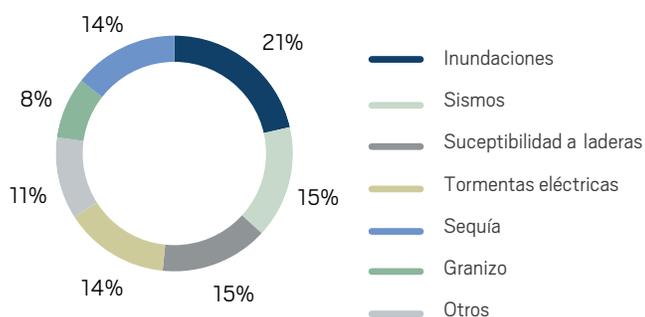
El análisis se realizó a través de una matriz numérica y estadística descriptiva de los datos, con base en la ponderación (Muy alto-5, Alto-4, Medio-3, Bajo-2 y Muy bajo-1) y categorías evaluadas (todos los riesgos físicos).

### Principales riesgos físicos de impacto en los activos de FibraHotel

Riesgo (Muy Alto y Alto)	No. de propiedades	(%) del Portafolio
Inundaciones	61	21%
Sismos	44	15%
Susceptibilidad a laderas	42	15%
Tormentas eléctricas	41	14%
Sequía	32	11%
Granizo	24	8%
Otros (Huracanes, Incendios, Ciclones, Nevadas, Olas de Calor)	41	14%

Se identificaron los riesgos que tuvieran un impacto catalogado como muy alto y alto en las propiedades, considerando a los riesgos que involucran a más del 30% de nuestro portafolio.

### Riesgos Muy Altos y Altos así como número de propiedades impactadas



Así mismo, se identificaron los principales riesgos físicos por región, mismos que se presentan en la siguiente Tabla.

Región	Principal grado de afectación	Principales riesgos físicos
Bajío	Medio	Tormentas Eléctricas Inundaciones Olas de Calor
Norte	Medio	Sequía Inundaciones Olas de Calor
Leisure	Medio	Inundaciones Tormentas Eléctricas Sequía
Sur	Medio	Inundaciones Tormentas Eléctricas Sismos
Ciudad de México	Medio	Inundaciones Tormentas Eléctricas Granizo
Pacífico/Oeste	Alto	Inundaciones Sequía Laderas

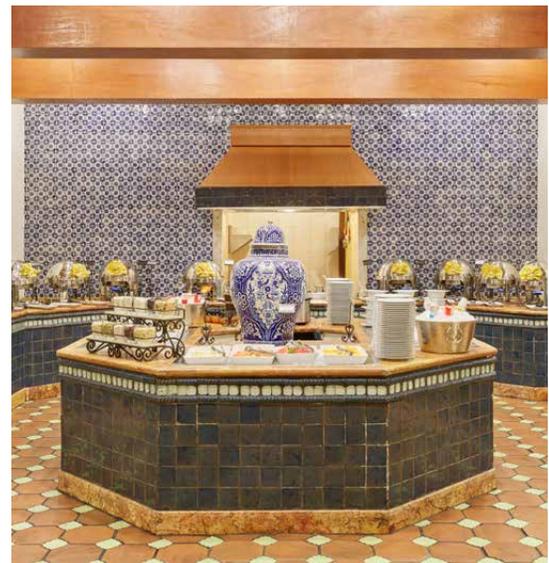
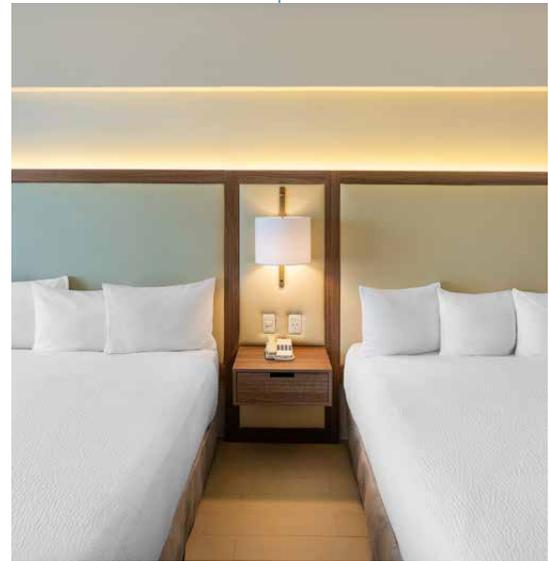


One Culiacán

Dentro del análisis se busca demostrar la categorización de las propiedades agrupadas en la categoría *Leisure* y los principales riesgos identificados, ya que se encuentran los hoteles con mayor relevancia para el portafolio:

Propiedad	Riesgo físico
Fiesta Americana Condesa Cancún	Huracanes Inundaciones Ciclones tropicales
Fiesta Americana Hacienda Galindo	Inundaciones Tormentas eléctricas Sequía
Live Aqua San Miguel de Allende	Tormentas eléctricas Sequía Susceptibilidad de laderas
The Yucatan Resort, Tapestry Collection	Huracanes Inundaciones Ciclones tropicales
AC Hotel Veracruz	Inundaciones Olas de calor Sismos
Fairfield Inn Los Cabos	Huracanes Susceptibilidad de laderas Olas de Calor Sismos
Fiesta Inn Oaxaca	Inundaciones Tormentas Eléctricas
Fiesta Inn Puerto Vallarta	Sismos Inundaciones Tormentas Eléctricas
One Acapulco	Inundaciones Sismos Huracanes Susceptibilidad de laderas
Fiesta Inn Cuernavaca	Tormentas Eléctricas Granizo Inundaciones
One Cuernavaca	Tormentas Eléctricas Granizo Inundaciones

Fairfield Inn Los Cabos



Fiesta Americana Aguascalientes

### Detalle de los riesgos físicos en cinco hoteles muestra de FibraHotel

Realizamos un análisis en cinco de las propiedades más importantes del portafolio (Fiesta Americana Condesa Cancún, Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Hacienda Galindo, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle/ Live Aqua Monterrey, Fiesta Americana Satélite). Se obtuvieron 25 riesgos físicos, con 25 impactos para los que la infraestructura de los cinco hoteles muestra que pudiera estar expuesta por fenómenos hidrometeorológicos. Cada riesgo está asociado a un tipo de fenómeno y no todos son aplicables a cada hotel analizado como describimos anteriormente. Los riesgos identificados por evento, así como su grado de impacto y probabilidad se muestran a continuación:

No.	Riesgo físico o fenómeno hidromet.	Físico o agudo	Descripción	Fiesta Americana Condesa Cancún	Live Aqua San Miguel de Allende	Fiesta Americana Hacienda Galindo	Grand Fiesta Americana Monterrey Valle / Live Aqua Monterrey	Fiesta Americana Satélite
				RIESGO	RIESGO	RIESGO	RIESGO	RIESGO
PI1	Inundaciones	Agudo	Daños materiales por inundaciones, deslaves y derrumbes.	7	15	21	6	8
PI2		Crónico	Epidemias y costos de control de plagas. Proliferación de enfermedades transmitidas por mosquito.	7	5	21	6	8
PI3		Agudo	Interrupción de la operación y cierre de caminos.	7	10	7	6	8
PI4		Agudo	Alteración de las temporadas turísticas por inundaciones.	7	5	7	6	8
PS1	Sequías	Crónico	Disminución en la disponibilidad de agua dulce.	7	14	20	28	
PS2		Agudo	Mayores costos de suministro / potabilización de agua.	7	14	15	28	
PS3		Crónico	Posibles restricciones en el suministro. Aumento de la competencia por el recurso hídrico entre el turismo y los demás sectores.	7	7	5	28	
PS4		Agudo	Aumento en la inversión en tecnologías de aprovechamiento de agua, por ejemplo desalinizadoras.	7	21	5	28	
P01	Ondas Cálidas	Agudo	Daños materiales por exposición al aumento del calor.	4	5	5		
P02		Agudo	Incendios forestales alrededor de las instalaciones del hotel.	4	5	5		
P03		Crónico	Proliferación de sargazo y distribución de los insectos.	4	N/A	N/A		
P04		Crónico	Mayor consumo energético por clima que conlleva al aumento de los costos por enfriamiento.	8	10	20		
P05		Crónico	Alteración del confort de los turistas.	4	10	5		
P06		Agudo	Inversiones en infraestructura para reparación o adaptación a las nuevas condiciones por ondas de calor.	N/A	5	5		
PC1	Huracanes	Agudo	Daños materiales a la estructura del edificio por ciclones tropicales.	14				
PC2		Agudo	Daños en redes de suministro (eléctrico y de agua potable).	14				
PC3		Agudo	Daños en rutas de acceso.	14				
PC4		Crónico	Problemas de seguridad para los huéspedes y en la población.	14				
PC5		Agudo	Interrupción de las actividades del hotel por ciclones tropicales.	14				
PC6		Crónico	Incremento de primas de seguros.	14				
PC7		Crónico	Pérdida de valor de los inmuebles.	7				
PC8		Agudo	Cortes en suministro de alimentos.	7				
PN1	Aumento del nivel del mar	Agudo	Erosión/pérdida de playas.	20				
PN2		Crónico	Erosión de infraestructura.	20				
PN3		Crónico	Elevados costos para la retención de los frentes de agua.	15				

- Alto
- Medio alto
- Medio
- Medio bajo
- Bajo

rativos para su monitoreo y/o plan de acción permanente, especificando que estas instalaciones pueden representar un impacto significativo en los ingresos de la empresa.

No.	Fenómeno hidromet. asociado	Tipo de riesgo	Descripción	Riesgo
PS1	Sequías	Crónico	Disminución en la disponibilidad de agua dulce.	28
PS2	Sequías	Agudo	Mayores costos de suministro / potabilización de agua.	28
PS3	Sequías	Crónico	Posibles restricciones en el suministro. Aumento de la competencia por el recurso hídrico entre el turismo y los demás sectores.	28
PS4	Sequías	Agudo	Incremento en la inversión para tecnologías de aprovechamiento de agua, por ejemplo desalinizadoras.	28
PI1	Inundaciones	Agudo	Daños materiales por inundaciones, deslaves, derrumbes.	21
PI2	Inundaciones	Crónico	Epidemias y costos de control de plagas. Proliferación de enfermedades transmitidas por mosquitos.	21
PS4	Sequías	Agudo	Aumento en la inversión para tecnologías de aprovechamiento de agua, por ejemplo desalinizadoras.	21

De lo anterior, resulta que los principales riesgos físicos a los que se están enfrentando estos cinco hoteles, en especial Grand Fiesta Americana Monterrey Valle/Live Aqua Monterrey y Live Aqua San Miguel de Allende es la sequía y esto como se puede confirmar con la situación que actualmente presenta y afecta a Monterrey. Por otro lado, Fiesta Americana Hacienda Galindo es vulnerable a las inundaciones, ya que cuenta con una presa cerca de las instalaciones del hotel la cual tiene el riesgo de sobrepasar y afectar las instalaciones.

## Conclusiones de riesgos

Los recientes acontecimientos en México relacionados con la sobreexplotación de los mantos acuíferos y la baja reserva de agua en las cuencas hídricas, sumado a la falta de precipitaciones y olas de calor en ciertas regiones del País, especialmente en el norte, ponen más énfasis en la necesidad de integrar de manera formal el monitoreo continuo de los riesgos relacionados con el cambio climático.

De acuerdo con el análisis realizado, los riesgos climáticos de carácter transitorio no suelen ser regionales y sus impactos tienden ser lineales, es decir, son aplicables a todas las ubicaciones y su evaluación puede realizarse a un nivel corporativo a través de una estrategia de cambio climático integral.

Por otro lado, los riesgos climáticos físicos se caracterizan por ser mucho más locales y en la mayoría de los casos no estacionarios, por lo que pueden dar lugar a impactos no lineales. Así mismo, encontramos que los impactos potenciales podrían aumentar con el tiempo, ser más impredecibles y más recurrentes en una escala estacional.

FibraHotel está realizando la integración de dichos riesgos a nivel corporativo, lo que nos permitirá ser una compañía más resiliente, tomar mejores decisiones de inversión al considerar riesgos climáticos, buscar mejores inversiones en el largo plazo y aumentar la eficiencia en las actividades de la compañía.



Fiesta Americana Condesa Cancún



Live Aqua  
Monterrey Valle

## ACCIONES DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

Actualmente, en FibraHotel estamos desarrollando las siguientes actividades de prevención y mitigación de riesgos físicos:

Riesgo	Acciones de prevención y mitigación
Tormentas Eléctricas y Granizo	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Pararrayos en puntos estratégicos que protejan el edificio y sus alrededores.</li> <li>&gt; Revisión continua por fugas.</li> <li>&gt; Capacitación del personal en zonas al aire libre.</li> <li>&gt; Reforzamiento de los techos y tejas o instalaciones en techos resistentes a impactos.</li> </ul>
Inundaciones y Laderas	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limpieza adecuada y recurrente de las bajadas pluviales y drenaje para evitar inundaciones y humedad en los edificios.</li> <li>&gt; Sistemas de captación pluvial.</li> <li>&gt; Monitoreo de la superficie para evitar desmoronamiento y agrietamiento.</li> <li>&gt; Construcción de terrazas con canales de drenaje y paredes de estabilización de laderas.</li> </ul>
Sequía	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Cuidado y ahorro del agua a través de instalación de sistemas de bajo consumo y tecnologías eficientes en los puntos de consumo.</li> <li>&gt; Sistemas de captación pluvial.</li> <li>&gt; Revisión periódica de los sistemas y mecanismos para evitar fugas.</li> <li>&gt; Fomento de un uso hídrico responsable entre los clientes y el personal.</li> </ul>
Olas de Calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Estimación del consumo futuro de la energía como una manera de prever demanda y gasto energético.</li> <li>&gt; Mantenimiento de sistemas de aire acondicionado y enfriamiento.</li> <li>&gt; Gestión de la energía de forma más eficiente, contribuyendo al ahorro energético.</li> <li>&gt; Uso de energías renovables que reduzcan costos e impacto ambiental.</li> </ul>

### Oportunidades

Además de identificar los principales riesgos a los que están expuestas las actividades de la compañía, se detectaron las oportunidades climáticas que, a través de su mitigación y adaptación, pueden generar la eficiencia de los recursos y el ahorro de costos, la adopción de fuentes de energía de bajas emisiones, el desarrollo de nuevos servicios, el acceso a nuevos mercados y la promoción de resiliencia en la cadena de suministro.

Categoría	Descripción de la oportunidad	Horizonte
Fuente energética	Implementación de cuatro estrategias básicas de mitigación para hacer frente a las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el: i) el uso de menos energía, ii) la mejora de la eficiencia energética, iii) un mayor uso de energía renovable y iv) la captación de carbono mediante sumideros.	Corto Plazo
Mercado	Aprovechamiento del turismo de distancias cortas suele ser menos vulnerable al contexto social mundial.	Corto Plazo
Resiliencia	Definición de un precio interno del carbono y los objetivos de reducción de emisiones de GEI basado en la ciencia (SBTi), los cuales están diseñados para respaldar el desarrollo de bienes y servicios de bajas emisiones.	Corto Plazo
Eficiencia de los recursos	Definición de un nuevo objetivo para reducir el consumo de agua por habitación ocupada. Continuamos invirtiendo en nuevos proyectos de eficiencia hídrica, incluido la instalación de inodoros, grifos y cabezales de ducha de bajo flujo en toda la cartera de hoteles.	Corto Plazo
Resiliencia	Identificación e incorporación de oportunidades de sustentabilidad en nuestras estrategias de inversión y gestión de activos con un enfoque en minimizar su impacto ambiental a través de reducciones en el consumo de energía y agua así como mejoras en gestión de residuos.	Corto Plazo
Resiliencia	Desarrollo y/o expansión de bienes y servicios de bajas emisiones.	
Resiliencia	Desarrollo de un precio interno del carbono y definición de objetivos de reducción de emisiones de GEI basado en la ciencia (SBTi) para alinear los esfuerzos en cambio climático con iniciativas globales comparables. FibraHotel actualmente ya envió los objetivos para la revisión.	Corto Plazo
Resiliencia	Desarrollo y/o expansión de servicios de bajas emisiones. Mantener su atractivo y reputación para los clientes e inversionistas como actor responsable al: comunicar las acciones de la Estrategia de Inversión Social, ofrecer soluciones responsables de reuniones, certificando hoteles y respondiendo cuestionarios adicionales financieros.	Corto Plazo
Productos/Servicios	Promoción de edificios más eficientes. Alianzas con empresas de tecnología e inteligencia artificial para identificar áreas de oportunidad y promover edificios más inteligentes y sostenibles.	Corto Plazo
Productos/Servicios	Reducción del uso y consumo de agua. Nuevos objetivos y proyectos de reducción del uso y consumo de agua en toda la cadena hotelera, además de su estandarización en el sector como práctica general.	Corto Plazo
Resiliencia	Promover edificios más eficientes. Colaboración con expertos proveedores en diversas regiones y países para cruzar conocimiento y habilidades, además de involucrar y apoyar a los administradores de hoteles con un apoyo fijo anual para promover las mejores prácticas de sostenibilidad.	Corto Plazo
Productos/Servicios	Poseción de propiedades icónicas que también estén a la vanguardia de las prácticas de sostenibilidad en viajes y turismo con certificación LEED y EDGE.	Mediano Plazo
Eficiencia de recursos	Durante 2023 logramos dos certificaciones LEED a nivel oro (Live Aqua San Miguel de Allende y las oficinas corporativas) y dos certificaciones EDGE (Courtyard Tere y AC Hotel Querétaro).	Mediano Plazo
Eficiencia de recursos	Monitoreo del rendimiento energético en tiempo real y apoyo en la identificación y validación nuevos proyectos de energía.	Mediano Plazo
Fuente energética	Inversión en sistemas solares fotovoltaicos (PV) pequeños y a gran escala para permitir la energía renovable descentralizada.	Mediano Plazo
Fuente energética	Ya se han realizado grandes inversiones en sistemas de generación de energía que eliminan su dependencia de servicios públicos de vapor menos eficientes.	Mediano Plazo
Fuente energética	Evaluación activa de nuevas oportunidades de energía renovable en mercados clave con el objetivo de lograr un consumo de energía renovable del 20% y una reducción del 32% en las emisiones de Alcance 1 y 2 por pie cuadrado para 2027.	Mediano Plazo
Fuente energética	Continuación de la inversión en proyectos de eficiencia energética. En 2022, FibraHotel instaló el primer sistema de almacenamiento de energía que contribuye a que disminuya el estrés de la red eléctrica mexicana.	Mediano Plazo
Resiliencia	Promoción de edificios más eficientes.	Mediano Plazo
Resiliencia	Integración de los valores, principios y esfuerzos de la compañía en toda la cadena de valor al involucrar a líderes operativos y de marca, miembros del equipo, invitados, franquiciados y proveedores.	Mediano Plazo
Resiliencia	Promoción de edificios más eficientes.	Mediano Plazo
Eficiencia de los recursos	Impulso de proyectos de monitoreo remoto energético en tiempo real para ayudar a identificar, así como validar nuevos proyectos de gestión de energía a través de otras herramientas tales como el Internet de las Cosas (IoT) y algoritmos de aprendizaje automático basados en la información recopilada de los sistemas de gestión de edificios.	Mediano Plazo
Fuente energética	Participación en programas de energía renovable y eficiencia energética. Establecimiento de objetivos de consumo de energía renovable al 2025, 2030 y 2050 en sus oficinas corporativas y hoteles.	Mediano Plazo
Fuente energética	Cambio hacia la generación de energía descentralizada. Inicio de la inversión en sistemas solares fotovoltaicos (PV) pequeños y a gran escala para permitir la energía renovable descentralizada.	Mediano Plazo
Productos/Servicios	Desarrollo de una o varias propiedades icónicas que estén a la vanguardia de las prácticas de sostenibilidad, por ejemplo, un hotel con huella de carbono o huella hídrica Zero, para atender los cambios en las preferencias de los consumidores.	Largo Plazo

De las oportunidades identificadas ante el cambio climático, hemos abordado la mayoría, en algunos casos con una implementación de corto plazo (0 a 1 año) y en otros casos con un horizonte más amplio.

## ANÁLISIS DE ESCENARIOS CLIMÁTICOS

(ACC2, AMEFIBRA)  
 (SASB IF-RE-450a.2)  
 (GRI 201-2)  
 (GRESB RM6.1, RM6.2)

Realizamos el **Análisis de Escenarios Climáticos** considerando las propiedades que comprenden el portafolio de FibraHotel al cierre de 2023. Este análisis tiene como objetivo identificar los riesgos derivados de los distintos escenarios climáticos previstos para los próximos años. Con ellos tendremos un panorama más claro y realizar planes de acción con el fin de mejorar la capacidad de resiliencia en nuestros activos y operaciones ante los futuros eventos derivados de los efectos del cambio climático.

Para esta evaluación se utilizaron los escenarios desarrollados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés) y por el *Network for Greening the Financial System* (NGFS, por sus siglas en inglés).

Para tener un panorama más amplio sobre los riesgos que corren nuestras propiedades, evaluamos dos principales periodos de tiempo: a corto (2030) y mediano plazos (2050), bajo los siguientes escenarios:

Escenario	Nombre	Descripción
RCP	2.6	Este escenario supone pequeñas emisiones negativas netas constantes después de 2100 (a diferencia del RCP 8.5 que supone una estabilización con altas emisiones entre 2100 y 2150). Como implica emisiones netas de CO <sub>2</sub> negativas después de 2070, bajo esta vía las concentraciones de CO <sub>2</sub> se reducen lentamente hasta 360 ppm para 2300 (en comparación con 2000 ppm en el escenario RCP 8.5).
	8.5	Este escenario supone altas emisiones entre 2100 y 2150 y prevé estabilizar las concentraciones sólo para 2250, en concentraciones de CO <sub>2</sub> de aproximadamente 2000 ppm, casi siete veces las anteriores a niveles industriales (frente a las 360 ppm de RCP 2.6 para 2300).
NGFS	NET ZERO 2050	Es un escenario ambicioso que limita el calentamiento global a 1.5 °C a través de estrictas políticas climáticas e innovación, alcanzando cero emisiones netas de CO <sub>2</sub> alrededor de 2050.  Este escenario supone que se introducen inmediatamente políticas climáticas ambiciosas. Las emisiones netas de CO <sub>2</sub> llegarán a cero, alrededor de 2050, lo que dará al menos un 50% de posibilidades de limitar el calentamiento global por debajo de 1.5°C para finales de siglo, con un exceso nulo o bajo (<0.1°C) de 1.5°C en años anteriores. Los riesgos físicos son relativamente bajos, pero los riesgos de transición son altos.
	Políticas Actuales (CP, por sus siglas en inglés)	Supone que sólo se conservan las políticas implementadas actualmente, lo que genera altos riesgos físicos.  Las emisiones crecerán hasta 2080, lo que provocará un calentamiento de aproximadamente 3°C y graves riesgos físicos. Esto incluye cambios irreversibles como un mayor aumento del nivel del mar. Este escenario puede ayudar a los bancos centrales y a los supervisores a considerar los riesgos físicos a largo plazo para la economía y el sistema financiero si continuamos en nuestro camino actual hacia un "mundo de invernadero".

Ambos escenarios son de carácter público e incluyen distintas variables: los *Representative Concentration Pathways* o RCP (del IPCC) incluyen series temporales de emisiones y concentraciones del conjunto completo de gases de efecto invernadero, aerosoles y gases químicamente activos, así como el uso del suelo. Se utilizan para desarrollar proyecciones climáticas a través de información sobre modelos de sistemas climáticos físicos.

Los escenarios NGFS proporcionan un punto de referencia común y actualizado para comprender cómo el cambio climático (riesgo físico) y las tendencias tecnológicas, así como políticas climáticas (riesgo de transición) podrían evolucionar en diferentes futuros.

## Aspectos evaluados

Dentro de este análisis evaluamos siete principales categorías de riesgo:

Riesgo físico	Descripción
<b>Inundaciones Fluviales</b>	La fracción de tierra expuesta anualmente a las inundaciones de los ríos se define como la fracción de superficie de tierra que se inunda en promedio durante la inundación más severa del año.
<b>Incendios</b>	La fracción de tierra expuesta anualmente a incendios forestales describe la fracción de superficie terrestre quemada en promedio al menos una vez al año por incendios.
<b>Precipitación</b>	La precipitación se define como la masa de agua (tanto lluvia como nieve) que cae sobre la superficie de la Tierra, por unidad de área y tiempo.
<b>Nevada</b>	Las nevadas se definen como la masa de agua que cae sobre la superficie de la Tierra en forma de nieve, por unidad de área y tiempo. Debido a la baja incidencia de nevadas en el territorio nacional, en el presente trabajo se maneja como frecuencia de aparición.
<b>Temperatura media del aire</b>	La temperatura media del aire se refiere a la temperatura promedio de las masas de aire cercanas a la superficie de la Tierra (2 metros sobre el suelo en este caso).
<b>Estrés hídrico</b>	Mide la relación entre la demanda total de agua y los suministros renovables de agua superficial y subterránea disponibles. La demanda de agua incluye usos domésticos, industriales, de riego y ganaderos. Los valores más altos indican más competencia entre los usuarios.
<b>Daños anuales previstos por ciclones tropicales</b>	El daño anual esperado de los ciclones tropicales se expresa en dólares estadounidenses de 2005 y se define como el nivel de daño que se espera que ocurra cada año en promedio debido a tales eventos. Las proyecciones se calcularon suponiendo que tanto el tamaño como la distribución del PIB se mantendrían constantes a partir de 2005.

## Principales hallazgos

Para cada uno de los activos de FibraHotel se identificó el comportamiento a futuro interpolado por los modelos, estableciendo tendencias. Se utilizó la siguiente categorización para expresar dichas tendencias con los modelos evaluados:

- > **Disminución:** tanto el valor máximo como el mínimo se encuentra por debajo del valor actual.
- > **Disminución aparente:** aunque se encontraron ligeros aumentos en la evaluación, la disminución con respecto a valores actuales es mayor.
- > **Sin cambio aparente:** los valores futuros y actuales son iguales, sin variación esperada.
- > **Aumento aparente:** aunque se encontraron ligeros decrementos en la evaluación, el aumento con respecto a valores actuales es mayor.
- > **Aumento:** tanto el valor máximo como el mínimo se encuentran por encima del valor actual.

En las siguientes tablas, se muestran las tendencias al 2030 y 2050 por estado, considerando aquellos en los que se ubican nuestras propiedades por cada uno de los riesgos evaluados:

Categoría	Tendencia por Estado al 2030				
	Disminución	Disminución aparente	Sin cambio aparente	Aumento aparente	Aumento
Fracción de tierra expuesta a inundaciones fluviales	-	Baja California, Campeche, Sonora y Tabasco.	Aguascalientes, Chihuahua y Ciudad de México.	Baja California Sur, Coahuila, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz.	-
Fracción de tierra expuesta a incendios	-	-	Baja California, Chihuahua, Ciudad de México, Jalisco, Michoacán, Oaxaca, Puebla, Sinaloa, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.	Aguascalientes, Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Durango, Guanajuato, Guerrero, Estado de México, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí y Sonora.	-
Precipitación	-	Campeche, Chihuahua, Ciudad de México, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Sonora, Tabasco y Veracruz.	-	Aguascalientes, Baja California Sur, Baja California Sur, Coahuila, Durango, Guanajuato, Nayarit, Nuevo León, Querétaro, San Luis Potosí y Sinaloa.	Tamaulipas
Nevada	Campeche, Chihuahua y Sonora	Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Durango, Nuevo León, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí y Veracruz.	Michoacán, Nayarit y Tabasco.	Baja California Sur, Ciudad de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Morelos, Oaxaca, Quintana Roo, Sinaloa y Tamaulipas.	-
Temperatura media del aire	-	-	-	-	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.
Estrés hídrico	-	-	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.	-	Campeche y Quintana Roo.
Daños anuales previstos por ciclones tropicales	-	-	-	-	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.

Categoría	Tendencia por Estado al 2050				
	Disminución	Disminución aparente	Sin cambio aparente	Aumento aparente	Aumento
Fracción de tierra expuesta a inundaciones fluviales	-	Baja California, Campeche, Sonora y Tabasco.	Aguascalientes, Chihuahua y Ciudad de México.	Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.	-
Fracción de tierra expuesta a incendios	-	-	Baja California, Chihuahua, Ciudad de México, Jalisco, Michoacán, Oaxaca, Puebla, Sinaloa, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.	Aguascalientes, Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Durango, Guanajuato, Guerrero, Estado de México, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí y Sonora.	-
Precipitación	-	Baja California Sur, Campeche, Chihuahua, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Puebla, Querétaro Quintana Roo, Sinaloa, Sonora, Tabasco y Veracruz.	-	Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas	-
Nevada	Campeche, Chihuahua, Sonora y Veracruz.	Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Durango, Nuevo León, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí y Tamaulipas.	Michoacán, Nayarit y Tabasco.	Baja California Sur, Ciudad de México, Guerrero, Estado de México, Morelos, Oaxaca, Quintana Roo y Sinaloa.	-
Temperatura media del aire	-	-	-	-	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.
Estrés hídrico	-	-	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.	-	Campeche y Michoacán.
Daños anuales previstos por ciclones tropicales	-	-	-	-	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz.

Los principales riesgos en incremento y en igualdad de importancia para ambos periodos de tiempo evaluados son: el aumento de la temperatura media y los daños por ciclones tropicales. En temas de agua, el estrés hídrico se mantuvo sin cambio aparente. Sin embargo, actualmente se encuentra en niveles de alto a extremadamente alto en la mayor parte del País. Finalmente, los riesgos que presentan un aumento aparente son: inundaciones, incendios y con disminución, la precipitación y nevadas. Esto se hace un poco más evidente en el escenario de largo plazo (2050).

Derivado de los recientes eventos que han impactado a nuestro País, es de suma importancia hacer referencia a la tendencia de los ciclones tropicales, donde se identificó un aumento generalizado en el impacto económico debido a estos fenómenos. Este fue significativo, ya que se encontró un aumento promedio entre 6% y 86 por ciento.

Así mismo resulta relevante destacar que, en ambos escenarios corto (2030) y largo plazos (2050), se prevé que los peligros relacionados con el clima empeoren en algunos lugares con riesgos posibles de interrupción del negocio en algunas instalaciones. De éstos resaltan, el aumento en incendios, inundaciones pluviales y en todos los casos, el aumento de la temperatura media del aire, lo que puede

generar un aumento en magnitud y frecuencia de otros fenómenos de origen climático.

## Implicaciones financieras

Derivado del análisis de riesgos evaluados para ambos escenarios, corto (2030) y mediano (2050) plazos. Se realizó una estimación del costo que resultaría de afrontar los impactos, estos costos se realizaron utilizando los contratos de seguros en la actualidad, lo que nos permitirá hacer una estimación conservadora del aumento de éstos.

A partir de la información compartida y de las propiedades enlistadas, se estableció el costo de las primas para el año 2024-2025 en USD \$1,329 millones.

Además, se estima que los costos de los siniestros aumentarán entre 90% y 120% en los próximos 20 años y, como consecuencia de ello se prevé que las pólizas aumenten entre 33% y 41% entre el 2020 y el 2040.

Tomando como base todas las estimaciones anteriores, se determinaron las implicaciones financieras con respecto al costo de las primas. El detalle por activo se muestra en la siguiente tabla:

Segmento	Prima 24-25	Límite inferior (33%)	Límite superior (41%)
<b>Servicio Limitado</b>	2,479.07	3,297.15	3,495.48
Sinaloa	7,373.28	9,806.46	10,396.32
Tabasco	12,058.54	16,037.85	17,002.54
Guerrero	17,790.40	23,661.23	25,084.46
Baja California Sur	20,673.79	27,496.14	29,150.04
<b>Servicio Selecto</b>	5,904.80	7,853.38	8,325.76
Sinaloa	17,705.97	23,548.94	24,965.41
Tabasco	22,283.82	29,637.48	31,420.18
Jalisco	30,628.00	40,735.24	43,185.48
Campeche	122,430.31	162,832.30	172,626.73
<b>Servicio Completo</b>	11,759.78	15,640.50	16,581.28
Veracruz	46,544.07	61,903.61	65,627.13
Quintana Roo	110,965.68	147,584.35	156,461.60
<b>Arrendados</b>	2,758.00	3,668.14	3,888.78

\* Cifras en USD.

Se realizó el análisis por hotel y en la tabla anterior se muestra por segmento, separando aquellos hoteles que alteran la muestra. Estos hoteles se encuentran en áreas con mayor riesgo y, por lo tanto, la prima es mayor. Se destacan las ciudades con mayor riesgo como: Culiacán, Villahermosa, Acapulco, Los Cabos, Puerto Vallarta, Ciudad del Carmen, Veracruz, Playa del Carmen y Cancún, ya que son zonas costeras con mayor riesgo de ciclones tropicales.

El 100% de las propiedades que comprenden el portafolio de FibraHotel, se encuentran aseguradas y dentro de las pólizas se considera cualquier riesgo físico derivado del análisis de los riesgos físicos y los escenarios climáticos evaluados. En este sentido, el incremento del costo de las primas debe ser considerado como un impacto financiero relevante para nuestros activos.

## Implicaciones financieras del huracán Otis

En octubre de 2023, un evento climático sin precedente impactó las costas de Guerrero, el mayor daño lo recibió el puerto de Acapulco. El huracán "Otis", ha sido el huracán más fuerte que se ha registrado en la costa del pacífico mexicano. Tocó tierra siendo categoría 5, el más fuerte dentro de la escala Saffir Simpson. Cabe destacar que, dentro de esta categoría, se pueden alcanzar vientos de más de 300km/h.

El impacto de este ciclón tropical afectó las instalaciones de uno de nuestros activos: One Acapulco, ubicado en la zona costera del puerto. El hotel representa menos del 1% de los activos e ingresos de FibraHotel. El impacto estimado fue de alrededor de USD \$3 millones, incluyendo la inversión en remodelación y reapertura de Ps. \$60 millones.

Gracias al esfuerzo y la inversión realizada para la rehabilitación de este inmueble, One Acapulco reabrió sus puertas el 25 de marzo de 2024. Reafirmamos nuestro compromiso por reactivar la economía de la zona y brindar instalaciones renovadas y confortables para que los huéspedes que se hospeden en nuestras propiedades tengan una experiencia placentera.

### Recomendaciones

Derivado de los resultados del análisis y entendiendo el impacto que esto puede tener para nuestras propiedades y la permanencia del negocio, es de suma importancia contar con planes que nos ayuden a mitigar los efectos de estos riesgos, con el fin de tener el menor impacto posible en nuestros activos y asegurar la permanencia del negocio.

Dentro de las recomendaciones generales podemos destacar:

- > Establecer una cultura de previsión y proactividad en la gestión del riesgo, permitiendo así ahorros económicos y mitigación de impactos.
- > La adopción de planes de prevención y emergencia resultan imprescindibles, junto con el continuo ejercicio de simulacros y planes de emergencia ante los desastres naturales.
- > Refuerzo de la infraestructura expuesta al fenómeno.
- > Análisis de la adopción de pruebas de resistencia de los edificios contra las amenazas previstas más graves, determinando así el impacto en colaboradores, edificios, infraestructura comunitaria, proveedores, huéspedes y resiliencia operativa general.
- > Utilizar esta evaluación como guía en la selección de sitios por adquirir, integrando el riesgo climático en el proceso de debida diligencia para la selección de sitios y así minimizar el riesgo de ocupar zonas susceptibles de afectación futura grave.

Así mismo, existen algunas recomendaciones por cada uno de los riesgos evaluados:

Riesgo	Categoría	Recomendación
Temperatura media	Aumento	> Aplicación de técnicas y prácticas de arquitectura bioclimática**.
Estrés hídrico		> Establecer planes de eficiencia hídrica.
		> Instalar sistemas inteligentes de la gestión de agua.
Ciclones tropicales		> Captación, tratamiento y reúso de agua.
		> Usar barreras naturales contra este tipo de amenazas, tales como arrecifes, manglares, zonas de dunas o montañas de selva y bosque, los cuales reducen la velocidad de los vientos y el oleaje.
	> Implementar infraestructura anti-huracanes: utilizar materiales como vidrios de seguridad, madera contra laminada (placas unidas de manera perpendicular que hacen al material más resistente) o adhesivos espuma, especializados en aislamiento térmico y resistentes a vientos intensos.	
Inundaciones	Aumento aparente	> Analizar la factibilidad de colocar puertas y ventanas en dirección a vientos dominantes o la retirada de equipos o estructuras susceptibles de daño, como plantas de emergencia.
		> Incluir una revisión de las rutas de entrada de agua a los edificios, la confiabilidad de los servicios públicos críticos (suministro de agua y energético y drenaje, así como combustibles y electricidad) en niveles propensos de inundación y otros componentes vulnerables que podrían interrumpir las operaciones y el acceso a los edificios.
Incendios		> Control de vegetación seca alrededor del inmueble.
		> Mantenimiento de sistemas pasivos de control (extintores, bocas de incendio, columnas secas).
Precipitación		Disminución aparente
Nevadas	> Revisar infraestructura.	

\*\* La arquitectura bioclimática hace referencia al diseño de un edificio o espacio que considera la climatología de la región (sol, viento, lluvia, entre otros), con el objetivo de generar un confort aprovechando fuentes naturales y reducir el impacto ambiental.

Algunas recomendaciones para incorporar aspectos de arquitectura bioclimática en los edificios existentes incluyen:

- > Uso de mobiliario y equipamiento de bajo consumo.
- > Instalación de aislantes térmicos y acústicos en muros y ventanas (incluyendo muros verdes, techos verdes y barreras naturales, como lo es la vegetación).
- > Captación y reutilización de agua pluvial o residual, con procesos de filtración y/o tratamiento para su uso en aseo, riego, cuerpos de agua (como fuentes, estanques así como espejos de agua) y sanitarios.
- > Sistema de riego con controladores automatizados y un sistema adaptado a la temporada de lluvias.

## GOBIERNO CORPORATIVO

(GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-14, 2-15 2-18,2-19, 2-20, 3-3, 405-1)

(TCFD GOB-A, GOB-B)

(AMEFIBRA GOB01)

En FibraHotel contamos con 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 27 de abril de 2023 FibraHotel realizó una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIH012 y se aprobaron los siguientes puntos del orden del día: la autorización de los Estados Financieros Auditados, el nombramiento y la ratificación de todos los miembros del Comité Técnico. El nombramiento de la señora de Jimena Fernández Cortina como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso F/1596, incluyendo su calificación como independiente. Además, se autorizó el monto máximo del Fondo de Recompra para el periodo comprendido del 30 de abril de 2023 al 30 de abril de 2024.

El 22 de abril de 2024 FibraHotel realizó una Asamblea de Tene-

dores de los Certificados Bursátiles FIH012 y se aprobaron los siguientes puntos del orden del día: la autorización de los Estados Financieros Auditados, el nombramiento y la ratificación de todos los miembros del Comité Técnico, autorización del monto máximo del Fondo de Recompra para el periodo comprendido del 30 de abril de 2024 al 30 de abril de 2025. Adicionalmente, se autorizó el plan de compensación para empleados basado en CBFIs.

### Comité Técnico

El Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, cuenta, entre otras funciones, con: 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 Control<sup>21</sup> se reserva al nombramiento de la mitad más uno de los integrantes y nunca aquellos con rol de independientes, quienes 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 períodos de un año, siendo posible su renovación.

Fiesta Americana  
Aguascalientes



21. El Fideicomiso de Control ha de contar con el 16% o más de los CBFIs en circulación.

Hasta la fecha del presente informe, el Comité está conformado por 11 miembros propietarios, cinco de ellos independientes. Contamos con cuatro mujeres como integrantes, obteniendo 36% en diversidad de género y buscamos seguir avanzando en la diversidad de nuestros equipos de trabajo y colaboradores. La antigüedad promedio en el cargo fue de 7.9 años, así mismo la edad promedio de los integrantes del comité es de 58 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 reuniones, y adicionalmente cualquier miembro del Comité Técnico puede solicitar la celebración de una sesión. Durante 2023 se realizaron cua-

tro sesiones ordinarias en los meses de febrero, abril, julio y octubre. La asistencia a estas cuatro sesiones fue del 100%.

Los temas que más se abordaron en las sesiones ordinarias del Comité Técnico fueron:

- > Actualización de resultados operativos y financieros.
- > Políticas de Distribución.
- > Autorización de Financiamiento.
- > Actualización de Reforma Laboral.
- > Visión FibraHotel 2025 y proyectos para lograrlo.
- > Situación de balance, deuda, *covenants* y liquidez.
- > Actualización de nuevos proyectos.
- > Capacitación en temas ASG (Ambiental, Social y Gobierno Corporativo).
- > Actualización ASG (Ambiental, Social y Gobierno Corporativo).

### Composición del Comité Técnico<sup>22</sup>

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad como integrante (años)
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario	52	11
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario	62	11
Adolfo Benjamín Fastlicht Kurian	Miembro Propietario	58	11
Jorge Sandor Valner Watstein	Miembro Propietario	63	11
Eduardo Zaga Cojab <sup>23</sup>	Miembro Propietario	36	-
María Dolores Domínguez	Miembro Propietario	55	3
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente	78	11
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente	68	11
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente	40	2
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente	69	10
Jimena Fernández Cortina	Miembro Propietario Independiente	69	1
Eduardo López García	Miembro Suplente	57	10
Edouard Paul Maurice Boudrant	Miembro Suplente	45	-
Guillermo Bravo Escobosa	Miembro Suplente	44	-

Durante el 2023 se realizó una evaluación al Comité Técnico dentro de la cual se obtuvieron los siguientes resultados:

- > En su totalidad, el Comité considera que la información pertinente para la sesión es proporcionada en tiempo y forma por FibraHotel. Del mismo modo, se considera relevante y adecuada para la toma de decisiones.
- > Los miembros consideran que existe claridad sobre los temas a tratar y es eficiente en cuanto a la resolución de problemas.
- > Se considera de igual manera en su totalidad que las sesiones están programadas de forma correcta.
- > En cuanto a la estructura del Comité, se considera que los roles y responsabilidades de los miembros son correctos y cuentan con experiencia y habilidades pertinentes.
- > Se considera que hay un área de oportunidad en cuanto a la preparación de análisis en temas emergentes.

22. Mayor información sobre los miembros del Comité Técnico.

23. Mayer Zaga Bucay fue sustituido en el tercer trimestre del 2023.

- > En cuanto a la frecuencia, duración de las sesiones y el compromiso de tiempo que implica la participación, hay sólo un miembro que considera que es imparcial en esos términos.
- > El 100% de los miembros del Comité Técnico recibió capacitación en temas ASG. Se realizan cuatro horas de capacitación anuales en temas ASG a todos los miembros del comité. Adicionalmente, durante cada una de las sesiones, se realiza la revisión y actualización de los proyectos ASG, así como el avance a la estrategia.

El Comité Técnico cuenta con diferentes comités de apoyo. A continuación, describimos a detalle las funciones de los tres comités de apoyo. La designación de sus miembros y respectivos presidentes corresponde al Comité Técnico<sup>24</sup>.

### Comité de Prácticas Societarias

El comité sesiona con la periodicidad que se requiera. Todos sus miembros son independientes y es responsable de proporcionar al Comité Técnico, entre otras responsabilidades: (i) con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) puntos de vista con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) recomendaciones sobre los informes que debe solicitar a nuestro Asesor o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesoría en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentación de estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, así como realizar las recomendaciones que correspondan y, (vi) opiniones de expertos independientes. Este comité está conformado por 40% mujeres, el 100% de los integrantes son independientes.

Nombre	Cargo
Felipe de Yturbe	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente
María del Mar Torreblanca	Invitado Permanente
Jimena Fernández Cortina	Invitado Permanente

### Comité de Auditoría

El comité sesiona con la periodicidad que se requiera y todos los miembros son independientes. 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 sobre 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, políticas de operación y contables, nuestros controles internos o con el sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección y (vii) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable. Este comité está conformado por 40% mujeres, el 100% de los integrantes son independientes.

Nombre	Cargo
Felipe de Yturbe	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente
María del Mar Torreblanca	Invitado Permanente
Jimena Fernández Cortina	Invitado Permanente

### Comité de Nominaciones

Este comité sesiona con la periodicidad que se requiera, y tres de sus cinco miembros son independientes.

Es responsable, entre 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. Este comité está conformado por 100% hombres de los cuales, el 60% son independientes.

Nombre	Cargo
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario
Felipe de Yturbe	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente

24. Mayor detalle sobre las funciones de los Comités en el Reporte Anual disponible en el sitio Internet de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Por su parte, el Administrador es responsable de la operación de la FIBRA y se destaca por contar con un equipo directivo que sobresale 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					
<b>Edouard Boudrant</b> Director Financiero > Contraloría > Tesorería > Activos Fijos > Administración	<b>Guillermo Bravo</b> Director de Inversiones > Desarrollo > Adquisiciones > Relación con Inversionistas	<b>Isaac Aguilar</b> Director de Operaciones > Operación > Mantenimiento > CAPEX	<b>César Chávez</b> Director de Proyectos y Residenciales > Operación > Mantenimiento > CAPEX	<b>Luis de la Barrera</b> Director de Operaciones > Operación > Mantenimiento > CAPEX	<b>Lorena García</b> Director Legal > Procesos legales

Cabe resaltar 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.

Los miembros del equipo directivo de la Administradora cuentan con una remuneración variable asociada a objetivos establecidos de acuerdo con su gestión. Los objetivos están alineados a la visión 2025 y consideran metas como la generación de AFFO, el rendimiento de la compañía y con respecto al sector, así como objetivos en materia de política e indicadores ASG.



Live Aqua San Miguel de Allende

# ÉTICA Y CUMPLIMIENTO

55

(GRI 2-15, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 3-3, 201-4, 204-1, 205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 415-1)  
(AMEFIBRA GOB02, GOB03)

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

Garantizamos la toma de decisiones en base a los lineamientos de nuestro gobierno corporativo, así como los compromisos de la compañía, sustentado por nuestros códigos y políticas, supervisado por parte del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y de las Direcciones Jurídica, Administrativa y de Contraloría.

En este sentido, nuestra plantilla se guía por el **Código de Ética**, implementando los valores de honestidad e integridad. Además, el desempeño del Comité Técnico, las relaciones de nuestros colaboradores con los proveedores y aliados de negocio, así como con los operadores, también se basan en los lineamientos de nuestro Código. Presentamos el Código a todos los colaboradores en su curso de inducción y se encuentra disponible en Intranet y en nuestra página web (FibraHotel - Políticas y otra documentación): [www.fibrahotel.com/esp/politicas/](http://www.fibrahotel.com/esp/politicas/), al igual que la **Política Anticorrupción**.

Con la finalidad de prevenir actos no lícitos en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés o alguna otra práctica que deteriore el patrimonio de la compañía, contamos con una **Política Anticorrupción**. Bajo estos lineamientos reafirmamos nuestra posición y 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 empresa.

Por otra parte, disponemos de una **Línea de Denuncia** independiente y anónima que pueden utilizar cualquiera de nuestros grupos de interés para reportar conductas inapropiadas y cualquier irregularidad en el interior de FibraHotel o en su interacción externa con clientes, operadores y proveedores.

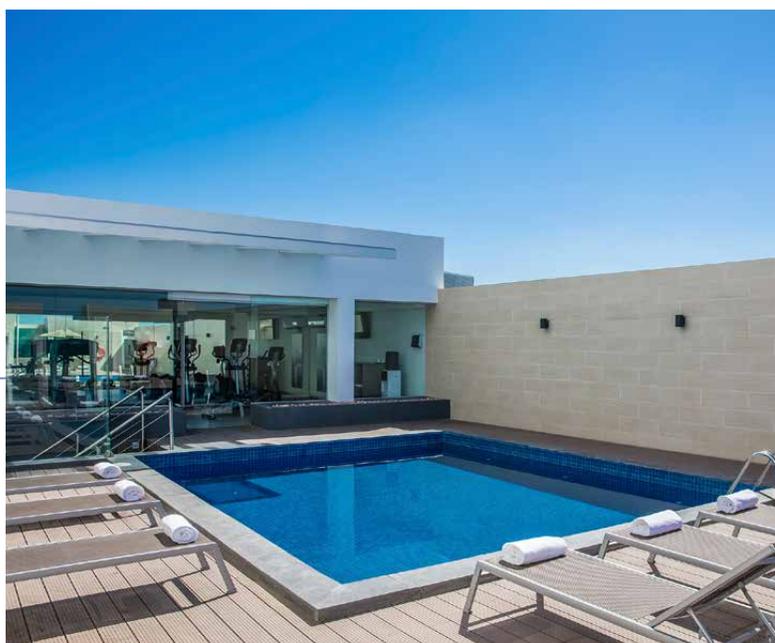
Las denuncias que pueden ser anónimas, ya sea vía telefónica o por correo electrónico, llegan a un tercero externo contratado por la compañía, que las remitirá a quien corresponda internamente por el tipo de caso, así como a comité específico que pueda sesionar en caso de ser necesario aplicar el sistema de consecuencia. El proceso busca ser garante para todas las partes.

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. Igualmente, no fueron reportados por terceros o identificados directamente por nosotros, casos de corrupción. Capacitamos a nuestros colaboradores en las políticas, códigos y otros aspectos críticos en relación a la ética en la compañía y la prevención de la corrupción, incluyendo: funcionamiento de la Línea de Denuncia, Código de Ética, **Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F1596**, AMEFIBRA FFO, Políticas ASG, Política Convenio Modificador Fideicomiso Irrevocable número F159 y Políticas ASG. El 100% de los colaboradores fueron capacitados y se tocaron los temas más importantes para cada una de ellas.

Por otro lado, FibraHotel mantiene una relación neutral a los partidos políticos, todas 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, ni hemos recibido asistencia financiera por parte de gobiernos.

Para garantizar 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. Es importante subrayar que durante el año no se produjeron sanciones significativas por temas sociales y/o económicos, incluyendo prácticas de competencia.

Fiesta Inn Los Mochis



# INFRAESTRUCTURA SOSTENIBLE

## INVERSIÓN Y GESTIÓN

(GRI 3-3, 203-1)

(SASB IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.3)

(TCFD GDR-B)

(AMEFIBRA GOB04, GOB06, AMB01, AMB02)

En FibraHotel estamos comprometidos con la operación de nuestros hoteles en términos de eficiencia, en el uso de los recursos y respetuos con el medio ambiente, incluyendo la biodiversidad del entorno y que tenga una contribución positiva a la sociedad. En este sentido, para la incorporación de hoteles a la compañía, consideramos criterios socio ambientales en la evaluación, 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 sustentabilidad y viabilidad en el largo plazo.

Alienados a este compromiso, publicamos nuestra **Política de Inversión Responsable** que tiene como objetivo establecer los lineamientos y directrices que guíen a FibraHotel en la toma de decisiones de inversión incorporando criterios ASG, en línea con el deber fiduciario, para generar un valor sostenible a largo plazo para la organización y grupos de interés, minimizando al mismo tiempo los impactos negativos de las futuras adquisiciones.

Dentro de los criterios considerados en la Política antes mencionada, buscamos tener trazabilidad de aspectos de impacto Ambiental, Social y de Gobernanza. Como lo son: legalidad, energía, biodiversidad, agua, residuos, emisiones, seguridad, comunidades, transparencia y ética, entre otros.

En términos sociales, actualmente contamos con una **Política de Derechos Humanos**<sup>25</sup>, 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 con nuestras operaciones, incluyendo toda nuestra cadena de valor y las relaciones con nuestros diversos grupos de interés.

Por otro lado, con respecto a la eficiencia ambiental, 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

sustentabilidad y, al mismo tiempo, se sensibilice al huésped y a los colaboradores, principalmente, sobre el uso de energía, agua y la gestión de desechos.

En su programa de inversión y mantenimiento de los hoteles valida que las instalaciones y los equipos estén en las mejores condiciones y se realice un uso eficiente de la energía. En ese sentido, durante 2023, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de \$205 millones pesos y para remodelaciones de \$93 millones pesos. Específicamente en temas de eficiencia y sustentabilidad, durante el año FibraHotel realizó inversiones en temas de energía renovable a través de instalación de sistemas de generación distribuida y suministro calificado, instalación de iluminaria eficiente, almacenamiento de energía y equipos de aire acondicionado eficientes. Por otra parte, durante 2022, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de \$174 millones pesos y para remodelaciones de \$58 millones de pesos.

Además, 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.

Sin duda, con la **Política Ambiental y de Cambio Climático**<sup>26</sup>, 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, lo cual 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 para facilitar una gestión de los residuos basada en criterios de economía circular.

Adicionalmente, con el fin de consolidar nuestro compromiso en materia de biodiversidad, estamos trabajando en la Política de Biodiversidad apegada a los lineamientos del *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)*, esta política será publicada durante 2024.

Todas 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.

25. Más información acerca de la Política de Derechos Humanos.

26. Más información acerca de la Política Ambiental y de Cambio Climático.

Nuestra apuesta por la sustentabilidad y el trabajo conjunto con los operadores no se detuvo y se refleja en las certificaciones de nuestro portafolio como se muestra a continuación:








- > **58 hoteles** cuentan con la certificación **Green Key**, otorgado por la Fundación para la Educación Ambiental.
- > Los hoteles **AC Hotel Veracruz, AC Hotel Querétaro, Courtyard Tereo, Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto y Fiesta Americana Satélite** cuentan con Certificación **EDGE** (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).
- > Las oficinas corporativas de **FibraHotel** y el hotel **Live Aqua San Miguel de Allende** lograron la certificación de **LEED** (*Leadership in Energy and Environmental Design*) en **nivel Oro**, resultado de las acciones de eficiencia y sostenibilidad.
- > El hotel **Fiesta Americana Condesa Cancún** cuenta con certificación **Blue Flag**, que representa un compromiso con los usuarios de las playas y el medio ambiente.
- > **9 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 Tlalneantla** cuentan con la certificación de hoteles **Hidro sustentables** por el uso eficiente de agua.

Al cierre de 2023, el 87% de nuestro portafolio (71 propiedades) cuentan con algún tipo de certificación relacionada con edificaciones sustentables. De esta manera, de nuestro portafolio (71 de los hoteles), el 85% de la superficie tiene algún tipo de certificación relacionada con sustentabilidad.

## ENERGÍA Y EMISIONES

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 junto con la eficiencia en el uso de energía.

Alcance de los datos de energía	2021	2022 <sup>28</sup>	2023
Número de hoteles <sup>29</sup>	83	83	83
% del portafolio	97%	97%	97%

### Consumo de Combustibles (GJ)<sup>30</sup>

Combustible	2021	2022	2023
Gasolina	13,073	18,183	19,090
Diésel (fuentes fijas y móviles)	2,693	2,546	2,505
Gas natural	63,080	99,765	93,477
Gas LP	82,163	85,670	86,192
Leña	171	94 <sup>30</sup>	61
Bioetanol	8	6	0
Carbón	83	258	97
<b>Total Combustibles (GJ)</b>	<b>161,270</b>	<b>206,523</b>	<b>201,422</b>
<b>Total Combustibles (kWh)</b>	<b>44,797,153</b>	<b>57,367,473</b>	<b>55,950,555</b>
<b>Cuartos Ocupados</b>	<b>1,997,814</b>	<b>2,569,711</b>	<b>2,849,159</b>
<b>Huéspedes</b>	<b>3,115,464</b>	<b>3,934,035</b>	<b>4,157,403</b>

58

### Energía

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

En 2023 consumimos 125,823,525 kWh de energía, equivalentes a 452,964.32 GJ, incluyendo tanto combustibles como electricidad. El 55% del consumo total de energía corresponde a electricidad y, en cuanto a los combustibles, requerimos principalmente gas LP y gas natural.

La intensidad en el consumo de energía<sup>27</sup> fue de 44.32 kWh/cuarto noche y de 172.49 kWh/m<sup>2</sup>.

27. Notas a las tablas del consumo de energía:

- > El registro de la energía (combustibles y electricidad) es proporcionada por los hoteles y consolidada por la Administradora.
  - No se incluye el hotel Servicio Selecto León (temporalmente cerrado) ni los hoteles arrendados Fiesta Americana Condesa Cancún e InHouse Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023. La energía en ese caso es gestionada de manera directa por el operador.
  - El detalle de los poderes caloríficos de los combustibles se presenta en el Informe del inventario de emisiones de GEI.

28. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden al: Servicio Selecto León, Fiesta Americana Condesa Cancún e In House Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023 (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga la energía).

29. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo del 2023.

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

## Consumo de Electricidad (kWh)

2021	2022	2023
58,715,801	66,681,757	69,872,970

El consumo de electricidad durante 2023 es equivalente a 251,542.49 GJ. El suministro de electricidad durante el año fue 100% de la red, sin embargo nos encontramos implementando proyectos ambiciosos de generación distribuida y suministro calificado que tendrán resultados visibles en 2024.

## Consumo de Electricidad (kWh/Cuartos Ocupados)

2021	2022	2023
29.39	26.08	24.52

## Intensidad en el Consumo de Energía (Electricidad + Combustibles)<sup>31</sup>

	2021	2022	2023
kWh/m <sup>2</sup>	165.21	197.99	172.49
kWh/ Cuartos Noche	51.81	48.51	44.32

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

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

### Iluminación

- > Sustitución de luminarias tradicionales por LED.
- > Instalación de sensores de movimiento.
- > Automatización del cuarto de máquinas.

### Aislamiento y climatización

- > Inversión en mantenimiento preventivo de equipos para contar siempre con una eficiencia óptima.
- > Cambio de los equipos centrales de aire acondicionado a modelos de mayor eficiencia como los *chillers* con *heat recovery*.
- > 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 Low-E, 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.

Adicional 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 e inclusive 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.
- > Inclusión de sistemas de almacenamiento de energía.

### Gas

- > Programas de limpieza en hornillas de cocina.
- > Dependiendo de las ocupaciones, cerrar válvulas de gas por las tardes y 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:

- > Calentamiento de agua a partir de la energía generada por 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.

### Emisiones

(GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5)  
(TCFD MYO-A, MYO-B, MYO-C)  
(AMEFIBRA AMB06)

A través de las medidas para lograr 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 43,988 toneladas de CO<sub>2</sub>e durante 2023, el 70% de las cuales se deben a la electricidad consumida.

31. No se incluye el hotel Servicio Selecto León (temporalmente cerrado) ni los hoteles arrendados Fiesta Americana Condesa Cancún e InHouse Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023. La energía en ese caso es gestionada de manera directa por el operador.

## Emisiones de GEI (tCO<sub>2</sub>e)<sup>32</sup>

Fuentes de emisión	2021	2022	2023
Alcance 1 <sup>33</sup>	9,870	12,796	13,383
Alcance 2 <sup>34</sup>	24,837	29,007	30,604
<b>Total A1 + A2</b>	<b>34,707</b>	<b>41,803</b>	<b>43,987</b>

## Intensidad en la generación de emisiones GEI

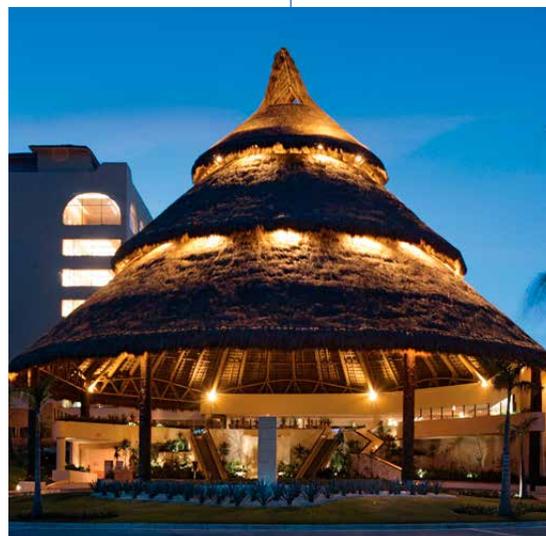
	2021	2022	2023
Kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	55.39	64.14	60.09
Kg CO <sub>2</sub> e/ Cuarto Noche	17.37	16.35	15.44

La intensidad de emisiones fue de 15.44 kg CO<sub>2</sub>e/cuarto noche y 60.09 Kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2023, respecto a 64.14 Kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2022.

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, dos hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún e In House Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023, se encuentran en arrendamiento, donde el operador se hace cargo de esos gastos como parte de su gestión, por lo que se incluye dentro de las emisiones de Alcance 3.

Durante 2023, continuamos con el compromiso de tener mayor y mejor trazabilidad de las emisiones de Alcance 3, particularmente este año obtuvimos más información por parte de las operadoras correspondiente a las categorías de este alcance, razón por la cual incrementaron considerablemente. Dentro de este alcance se incluyen las emisiones correspondientes a los combustibles, electricidad y gases refrigerantes en los hoteles con contrato de arrendamiento.

Fiesta Americana Condesa Cancún



Desde 2022 continuamos con la incorporación de nuevas categorías de Alcance 3 para todo el portafolio, como parte de nuestros esfuerzos por un entendimiento más completo de la huella de carbono relacionada con nuestras actividades y de la construcción de los objetivos de reducción conforme a SBTi (*Science Based Targets initiative*).

En estas categorías se incluye la generación de residuos en la operación de los hoteles y el desplazamiento de su personal. Adicionalmente, por parte del corporativo de FibraHotel se contabilizaron las emisiones producidas por los viajes de negocio, tanto por el transporte aéreo como terrestre (automóvil). En total, se contabilizaron seis categorías de emisiones de Alcance 3, fortaleciendo el análisis de emisiones totales de FibraHotel.

60

## Emisiones de Alcance 3 (tCO<sub>2</sub>e)<sup>35</sup>

Categoría	2021	2022	2023
Recarga de refrigerantes (Categ. 1; Alcance 3)	87	1,426	1,941
Electricidad y combustibles (Categ. 3; Alcance 3)	11,441	8,930	11,177
Generación de Residuos (Categ. 5; Alcance 3)	1,965	2,206	1,716
Viajes de negocio (Categ. 6; Alcance 3)	97	130	86.36
Desplazamiento de empleados (Categ. 7; Alcance 3) <sup>36</sup>	144	165	24,145
Aguas subterráneas (Categ. 13; Alcance 3)	5,598	6,572	7,910
<b>Total Emisiones Alcance 3</b>	<b>19,333</b>	<b>19,428</b>	<b>46,975</b>

32. Considera las emisiones de CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> y N<sub>2</sub>O. El año base será a partir del 2021.

33. Alcance 1: Emisiones directas por quema de combustibles y fuga de refrigerantes.

34. Alcance 2: Emisiones indirectas por la generación de la electricidad consumida.

35. Incluye al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún e In House Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023, como hoteles arrendados.

36. La diferencia de los valores 2022 contra 2023 se deben a que hubo mayor trazabilidad de la información considerada para este indicador.

# OTROS INDICADORES AMBIENTALES

## Agua

(GRI 3-3, 303-1, 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 GOB05, AMB04)

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.

La mayoría de los hoteles del portafolio utiliza agua procedente de red o pipa, sin afectar directamente a la disponibilidad de agua en el subsuelo. En cuanto a los vertidos, cabe señalar que todos los hoteles registran las condiciones del agua y se está avanzando en que cada vez un mayor número de hoteles cuenten con plantas de tratamiento.

Alcance de los datos de agua <sup>37</sup>	2021	2022	2023
Número de hoteles <sup>38</sup>	83	75	83
% del portafolio	97%	85%	97%

En el conjunto de nuestro portafolio, la captación de agua fue de 1,215 mil m<sup>3</sup>, lo que supone 0.42 m<sup>3</sup>/cuarto noche y 1.66 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, frente a 0.41 m<sup>3</sup>/cuarto noche y 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2022.

A continuación, presentamos el desglose del agua extraída por tipo de fuente:

### Captación de agua por fuente (Miles de m<sup>3</sup>)

Fuente	2021	2022	2023
Red y pipa	860	952	1,139
Marina	-	-	-
Aguas subterráneas	82	88	75
Uso previo por otra compañía	-	-	-
<b>Total</b>	<b>942</b>	<b>1,040</b>	<b>1,214</b>
Número de hoteles	83	83	83
% portafolio (hoteles)	97%	97%	97%

Como parte de nuestro mantenimiento, realizamos las siguientes actividades:

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

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.

AC Hotel Querétaro



37. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden a: Servicio Selecto León (temporalmente cerrado), Fiesta Americana Condesa Cancún e In House Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023 (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga el agua).  
 38. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo del 2023.

Presentamos a continuación la naturaleza de las descargas por destino<sup>39</sup>:

### Vertido de agua (Miles m<sup>3</sup>)<sup>40</sup>

Fuente	2021	2022	2023
Superficial	595	761	952
Marina	-	-	-
Aguas subterráneas	23	88	-
Uso para otras organizaciones	14	-	0.03
<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>849</b>	<b>952</b>

### Residuos

(GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5)  
(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. Cada hotel cuenta con un almacén temporal de residuos que recibe mantenimiento acorde a los programas establecidos. Se cuenta con contratos de servicio de recolección y disposición final con proveedores acreditados por la Secretaría de Medio Ambiente.

Por su parte, FibraHotel cuenta con la **Política Ambiental y de Cambio Climático** en donde se establece el sentido de responsabilidad en el uso de los recursos naturales, bajo los principios de reducir el uso de aquellos primarios y/o no renovables. Por su parte, la **Política de Sostenibilidad** establece el fomento de una cultura

de respeto al medio ambiente y eficiencia en el uso de los recursos por parte de los colaboradores y, a través de los operadores, en el personal de los hoteles y los huéspedes.

Durante 2022, por primera vez, contabilizamos la gestión de residuos dentro del portafolio. En seguimiento a este indicador, a continuación, se muestra la cantidad de residuos que corresponden a 83 hoteles<sup>41</sup>, representando 97%:

### Cantidad de Residuos (Toneladas)<sup>42</sup>

Tipo de residuos	Toneladas
Residuos orgánicos	1,473
Residuos inorgánicos	1,552
Residuos de manejo especial	2
Residuos peligrosos	23
<b>Total</b>	<b>3,050</b>

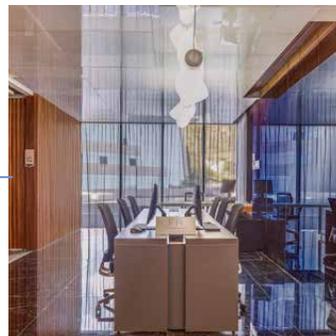
Adicionalmente, mostramos la gestión de residuos por tonelada:

### Gestión de Residuos (Toneladas)

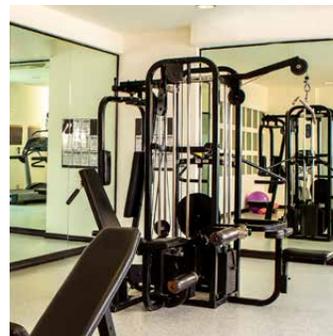
Tipo de disposición	Toneladas
Residuos reciclados	354
Residuos reutilizados	11
Relleno sanitario	2,684
Incineración	1
<b>Total</b>	<b>3,050</b>

FibraHotel, junto con los operadores, está en constante búsqueda de mejores prácticas para el manejo y gestión de residuos. Específicamente, se está trabajando para reducir consumo de plástico de un solo uso y se están creando alianzas con proveedores para consumir productos previamente reciclados y que sean retornables. Como prueba de ello, con respecto al año anterior, la generación de residuos disminuyó en 26 por ciento.

Live Aqua Monterrey Valle



Fiesta Inn Ciudad Juárez



39. Se excluyen los: Servicio Selecto León (temporalmente cerrado), Fiesta Americana Condesa Cancún e In House Ciudad Obregón, el cual entró en operación a partir de septiembre 2023 (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga el agua).  
 40. La información de vertido de agua en 2022 corresponda a la suma del vertido de agua de 75 hoteles vs 61 de 2021. 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 dos hoteles temporalmente cerrados. La información de vertido de 2023 contempla 83 hoteles.  
 41. Se excluyen dos hoteles arrendados y un hotel cerrado.  
 42. Residuos peligrosos consideran: Aceite, balastras, botes de aerosol, botes de pintura seca, botes con grasa, disolventes, envases contaminados, especiales y peligrosos, lámparas fluorescentes, pilas, pinturas y químicos. Residuos inorgánicos: Aluminio, bolsas, cartón, vidrio, fierro, latas de aluminio, madera, mezcla de metales, mezclado, papel, PET, plástico y residuos inorgánicos.

# CAPITAL HUMANO

## DEMOGRAFÍA Y DIVERSIDAD

(GRI 2-7, 2-30, 3-3, 401-1, 405-1, 406-1)  
(AMEFIBRA GASG01, SOC01)

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 eficaz<sup>43</sup>.

Al cierre de 2023, nuestro equipo corporativo estaba conformado por 33 colaboradores, quienes cuentan con contrato indefinido y jornada completa y del que 42% son mujeres.

Estamos abiertos a una activa participación de todos los miembros del equipo y no contamos con colaboradores sindicalizados.

Por otra parte, creemos firmemente en el valor que tiene la diversidad para garantizar la integridad de cada uno de nuestros colaboradores y fomentar una cultura de respeto. Promovemos la equidad de género tanto en el acceso al empleo como en el desarrollo profesional. De la misma manera, reconocemos el valor de las diferentes generaciones que forman el equipo, sus perspectivas y trayectorias, ya que enriquecen la toma de decisiones. Hasta el momento, no contamos con algún colaborador con discapacidad, pero estamos listos para su incorporación en caso de que sean candidatos a nuestras vacantes.

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 se sustenta en nuestra **Política**

**de Diversidad** que se apoya con la **Política de Derechos Humanos**.

Los esfuerzos por promover esta cultura, las directrices y las medidas de autorregulación se tradujeron en la ausencia de casos de discriminación durante 2023.

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 que recae a su vez en las compañías operadoras con las que dispone de acuerdos.

### Demografía Laboral<sup>44</sup>

	2021	2022	2023
Número de colaboradores	28	29	33
Porcentaje de contratos indefinidos (%)	100	100	100
Porcentaje de mujeres (%)	35	38	42

Durante 2023, los colaboradores de FibraHotel, sumaron un total de 73,728 horas trabajadas.

### Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2021

Categoría Profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	-	1	1	4	-	1	1	7
Gerente	1	1	4	6	-	2	5	9
Analista	1	1	1	-	-	-	2	1
Auxiliar	-	-	1	1	-	-	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>18</b>

43. 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 Creación de valor compartido).

44. La sección solamente considera colaboradores de la Administradora.

## Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2022

Categoría Profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	-	-	1	5	-	1	1	6
Gerente	-	-	4	6	-	-	4	6
Analista	3	2	3	1	-	1	6	4
Auxiliar	-	-	-	2	-	-	0	2
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>18</b>

## Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2023

Categoría Profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	-	-	-	6	1	1	1	7
Gerente	1	-	6	3	-	-	7	3
Analista	4	4	2	2	-	1	6	7
Auxiliar	-	-	-	2	-	-	-	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>19</b>

### Nuevas contrataciones

Durante el año, debido al enfoque del modelo de negocio y a la consolidación de la estructura, se realizaron contrataciones para apoyar aquellas áreas del negocio con el fin de ampliar el análisis y así poder mejorar la toma de decisiones. Esto se ve reflejado en la disminución de la tasa de rotación, la cual fue del 6%. Se reportaron dos bajas voluntarias durante 2023.

	2023
Nuevas contrataciones	6
Mujeres	83%
Hombres	17%

64

## DESARROLLO Y BIENESTAR

(GRI 401-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-2)

(AMEFIBRA SOC02, H1, H2)

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 2023 recibió formación el 100% de la plantilla con un total de 3,642 horas de capacitación que incluyen los programas impartidos por terceros fuera del horario laboral. Por ejemplo diplomados, maestrías y cursos de inglés, entre otros. La inversión que se realizó durante el año en materia de capacitación y desarrollo de nuestros colaboradores ascendió a Ps. \$915 mil.

Aquellos colaboradores que deciden por su propia cuenta continuar con su formación académica cuentan con nuestro apoyo y las facilidades necesarias, como, por ejemplo, la flexibilidad de horarios.



Sheraton Monterrey

## Capacitaciones por Categoría Profesional

Categoría profesional	2021		2022		2023	
	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas de formación	Colaboradores formados
Directores	264	1	435	7	564	2
Gerentes	36	1	5	10	14	10
Analistas	1,560	1	1,490	10	3,054	12
Auxiliares	0	0	5	1	10	4
<b>Total</b>	<b>1,860</b>	<b>3</b>	<b>1,935</b>	<b>28</b>	<b>3,642</b>	<b>28</b>

Nota: No existen diferencias en la formación debido a género entre colaboradores con el mismo puesto y antigüedad.

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

Por otro lado, 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.

Al igual que el año anterior, no se presentaron fatalidades, accidentes, ni enfermedades causadas por la actividad de la compañía. En caso de ser positivo de COVID-19, los colaboradores trabajaron con un esquema de *home office*. Por consiguiente, la tasa de ausentismo fue del 0.0 por ciento<sup>45</sup>.

Conscientes de que la situación que hemos experimentando posterior a la pandemia COVID-19 ha provocado un cambio radical

en la vida personal y laboral, durante 2023, seguimos avanzando en la implementación de la NOM 035, enfocada en la promoción de un ambiente organizacional óptimo para la integridad de los colaboradores.

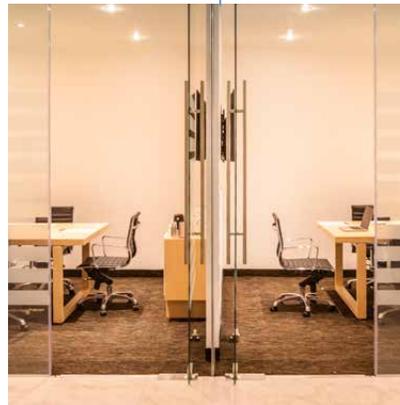
Por segundo año consecutivo, realizamos la encuesta de clima laboral a nuestros colaboradores, con el objetivo de conocer el estado del clima laboral y atender de manera oportuna las necesidades de nuestros colaboradores. El porcentaje de participación fue del 100% y nos hemos centrado en monitorear tres indicadores principalmente: compromiso, lealtad/orgullo y liderazgo. Estos indicadores principales nos ayudan a definir planes de acción que tengan como resultado la permanencia y desarrollo de nuestros colaboradores.

Acorde a los resultados obtenidos este año en compromiso se obtuvo 82% manteniendo el porcentaje del año pasado. En lealtad/orgullo incrementó 4% logrando un valor de 86% y, finalmente, en liderazgo se logró 85% incrementando 5% contra los resultados del año anterior. En FibraHotel estamos en constante búsqueda de mejorar el clima laboral monitoreando anualmente indicadores y creando un plan de acción según los mismos.

The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection



Fiesta Inn Tlalneptla



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

# CREACIÓN DE VALOR COMPARTIDO

## EXPERIENCIA DEL HUÉSPED

Para FibraHotel es fundamental la experiencia de los huéspedes por lo que está comprometido, junto con los operadores, a trabajar continuamente para mejorar la misma. A partir de la pandemia, se realizó un enfoque en la inversión tecnológica de los hoteles dando auge a la digitalización de los servicios como aire acondicionado, iluminación y pantallas, entre otros.

Siguiendo con esta visión, durante 2023, el enfoque primordial de la experiencia al huésped continuó siendo el mantenimiento y la adquisición de equipos mayores como aires acondicionados, equipo de operación como mobiliario, colchones, ropa de cama y toallas, así como equipos de tecnología, entretenimiento y acceso a Internet. Así mismo, con el objetivo de mejorar la experiencia de los huéspedes en cada una de nuestras propiedades, durante 2023, trabajamos en la renovación y rehabilitación de nuestro inventario, y realizamos la remodelación de algunas de las habitaciones del portafolio. La inversión realizada en este sentido es fundamental para mantener a los hoteles con los mejores servicios y equipos para que la estancia de cada uno de nuestros huéspedes sea agradable.

Como se mencionó anteriormente, trabajamos continuamente en conjunto con nuestros operadores para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de los huéspedes. A través plataformas de nuestras operadoras, quienes tienen la relación directa con los huéspedes, medimos su satisfacción y experiencia en nuestras propiedades y damos seguimiento a los comentarios en las agencias de viaje en línea (OTAs, por sus siglas en inglés) y páginas web con las que trabajamos.

En 2023, mantuvimos el NPS (*Net Promoted Score*), métrica utilizada para medir la satisfacción y experiencia del cliente en 54%. Continuamos implementando acciones en conjunto con las operadoras con el fin de lograr el objetivo planteado a 2027.

Durante 2023 integramos preguntas sobre sustentabilidad en la encuesta de satisfacción que se realiza a los huéspedes. De este ejercicio vale la pena recalcar que, para el 88% de los huéspedes del portafolio operado por Posadas, es importante estar hospedado en un hotel que cuente con iniciativas sostenibles. De hecho cuatro de cada 10 huéspedes estarían dispuestos a pagar una tarifa más alta en un hotel con iniciativas sostenibles. De esta forma reafirmamos nuestro compromiso con la gestión sostenible del negocio y la importancia de continuar implementando proyectos ambiciosos encaminados a lograr los objetivos planteados en nuestra estrategia de sustentabilidad.

## DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL ENTORNO

(GRI 2-6, 2-8)  
(AMEFIBRA GASG05)

A través de nuestro modelo de negocio, especialmente de la relación que mantenemos con las operadoras, contribuimos al desarrollo socioeconómico de aquellos lugares donde se ubican los hoteles del portafolio. Cabe destacar la importante generación de empleo y la derrama económica que impacta de manera directa al entorno de los hoteles.

Cuidamos que las condiciones de trabajo respeten la integridad y seguridad del personal de los hoteles, promoviendo su desarrollo profesional en conjunto 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 de que exista una remuneración justa, acorde al sector y al mercado, para el personal de los hoteles.

Una vez más, reafirmamos nuestro compromiso con entregar un lugar de trabajo con la infraestructura necesaria para proteger y asegurar el bienestar de nuestros colaboradores. Así mismo, hemos buscado implementar las mejores medidas sanitarias para poder mantener los espacios seguros.

En cuanto a las oportunidades de empleo en los hoteles del portafolio, destaca especialmente el generado para las mujeres comparado con otros sectores menos inclusivos. Para nosotros, la diversidad de género y las oportunidades equitativas son clave para el desarrollo socioeconómico del entorno de nuestro portafolio.

Durante 2023, junto con las operadoras, se trabajó en diversas campañas de derechos humanos incluyendo equidad y diversidad. Específicamente, los once hoteles operados por Marriott obtuvieron la certificación por el *Human Rights Campaign Foundation* de "Mejores Lugares para Trabajar LGBTQ+". Por su parte, se establecieron diferentes esquemas de compensación que impulsan a un mayor rendimiento, profesionalismo y compromiso.

El número total de colaboradores de los hoteles, al 31 de diciembre de 2023, fue de 4,402, de los cuales el 53% son mujeres y, respectivamente, el 47% son hombres.

## Demografía laboral de los hoteles en el portafolio

	2021	2022	2023
<b>Nº total de colaboradores</b>	4,209	4,434	4,402
<b>% Mujeres</b>	51%	52%	53%

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.

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.

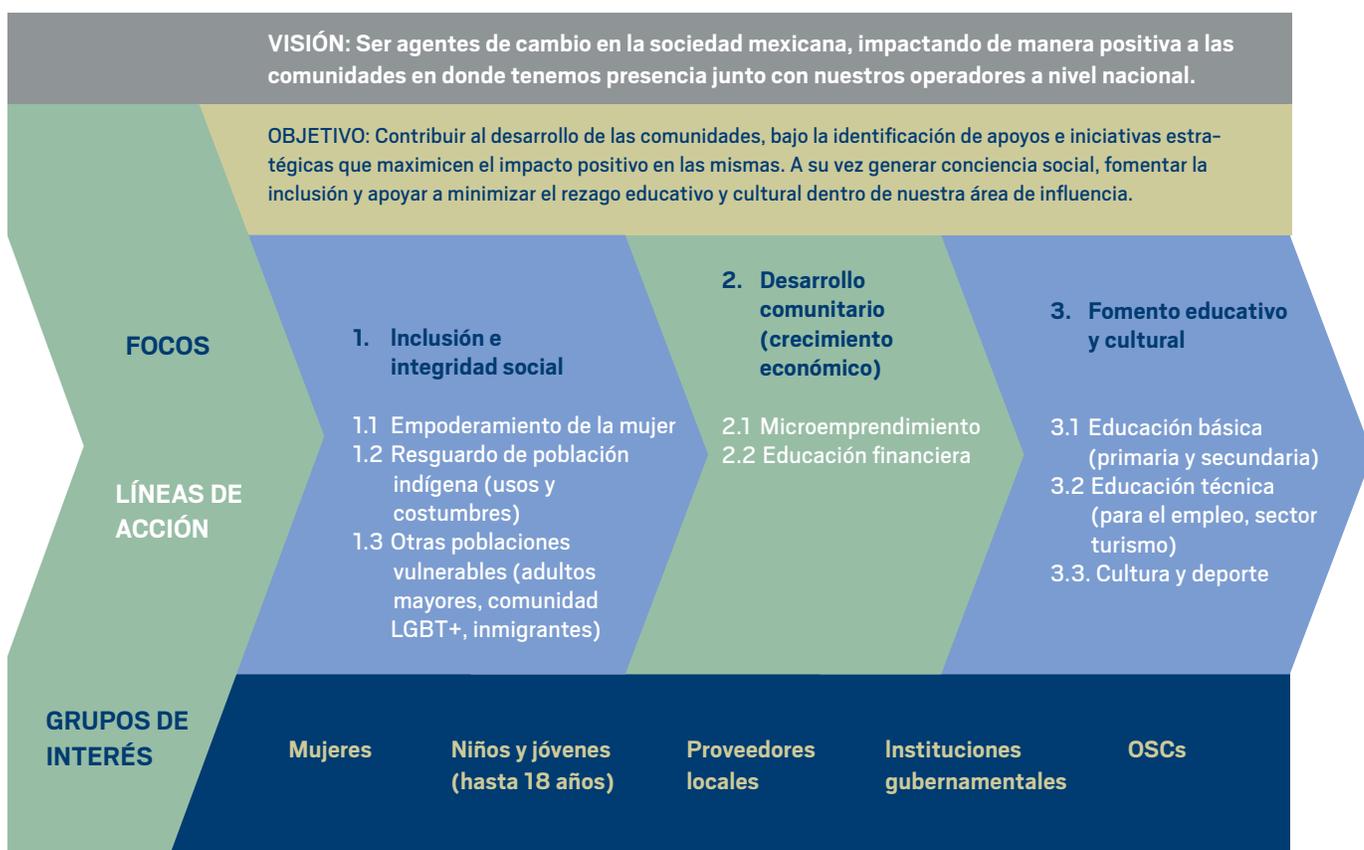
## INVERSIÓN SOCIAL

(GRI 2-29, 3-3, 203-1)  
(AMEFIBRA SOC05)

Estamos conscientes de la importancia del desarrollo social de las comunidades que están en torno a nuestro portafolio y sabemos que el apoyo para su bienestar es crucial. Durante 2023, contribuimos a este objetivo, colaborando con diferentes organizaciones para atender necesidades de infraestructura y educación de las poblaciones cercanas a nuestros hoteles.

De la misma manera, las compañías operadoras desarrollan diversas actividades como parte de la responsabilidad social de sus marcas, así como del compromiso que tienen los equipos que laboran en los hoteles.

A partir de las prioridades identificadas en el contexto de nuestras operaciones, durante 2022 fue publicada nuestra estrategia de inversión social. En línea con ello, continuamos avanzando en implementar proyectos de impacto que abonen a los tres focos planteados en nuestra estrategia.



## Iniciativas de voluntariado en el esquema Serve360 de Marriott

En el caso de Marriott, participamos en su estrategia Serve360 que fue creada para guiar el compromiso de la empresa y brindar resultados positivos en cuatro Coordenadas: nutriendo nuestro planeta, mantener operaciones responsables, empoderar a través de la oportunidad, así como dar la bienvenida a todos y avanzar en los derechos humanos.

Durante 2023, los hoteles de FibraHotel tuvieron la participación de 925 voluntarios que sumaron 2,609 horas de voluntariado, en las siguientes coordenadas de la estrategia Serve 360 de Marriot:

Coordenada	Horas de Voluntariado 2023	Descripción
Nutriendo nuestro planeta	800	Se encaminaron esfuerzos en el apoyo a la comunidad con principal énfasis en niños y jóvenes, incluyendo aquellos que se encuentran en situación de riesgo y desventaja social con el propósito de desarrollar sus habilidades y aptitudes para el empleo y su vitalidad.
Mantener operaciones responsables	620	Reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones, bajando el consumo de recursos y energéticos, minimizando los desperdicios de alimentos y optando por el uso de energía renovable.
Empoderando a través de oportunidades	379	Realizar actividades enfocadas en expandir y profundizar los programas y asociaciones que desarrollan habilidades y oportunidades para jóvenes, poblaciones diversas, mujeres, personas con discapacidad y refugiados, entre otros.
Inclusión y promover los derechos humanos	68	Enfocar la capacitación y concientización de los asociados sobre la trata de personas, el abastecimiento responsable así como las políticas y prácticas de contratación incluyentes así como el fortaleciendo nuestra política global de no discriminación.
Otros	742	Se catalogan actividades adicionales como: visitas en asilos, albergues, apoyo de viviendas para damnificados en Acapulco por el huracán Otis, entre otras actividades.

La participación se distribuyó de la siguiente manera en los hoteles:

68

Hotel	Actividades reportadas	Horas de voluntariado
AC Hotel Guadalajara	14	378
AC Hotel Querétaro Antea	11	414
AC Hotel Veracruz	14	329
Courtyard México City Vallejo	9	256
Courtyard México Toreo	8	139
Fairfield Inn & Suites Querétaro	12	247
Fairfield Inn & Suites Villahermosa	11	240
Fairfield Inn & Suites Nogales	11	93
Fairfield Inn & Suites Los Cabos	11	270
Fairfield Inn & Suites Mexico City Vallejo	9	177

En total, los esfuerzos de Serve360 que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio fueron de Ps. \$0.4 millones.

## Inversión Social Grupo Posadas

En cuanto a Grupo Posadas, colaboramos en las iniciativas que realiza su Fundación, cuyo objetivo es el desarrollo integral de las familias y centra sus esfuerzos en torno a los ejes de salud, educación y atención a damnificados en caso de desastre, incluyendo acciones de voluntariado.

Los esfuerzos de la Fundación Posadas que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio se dimensionan en Ps. \$2.3 millones divididos en 333 beneficiarios y aportaciones de los hoteles del portafolio, repartidos del siguiente modo:

Programa	Beneficiarios 2023	Monto Donado
Salud	61	284,120
Educación / Becas	146	2,048,334
Damnificados	126	42,059
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>2,374,513</b>

En el marco del eje de educación, se entregaron becas para niveles educativos desde primaria hasta licenciatura. En lo que respecta a la salud, se brindó atención a diversos tratamientos como cirugías, prótesis y terapias psicomotoras, entre otros. De igual forma, se realizaron estudios de la vista, anteojos y auxiliares auditivos.

Con respecto al apoyo a damnificados por catástrofes naturales, apoyamos con materiales de construcción, despensas, medicamentos, y enseres domésticos a familias afectadas por el huracán Otis en Acapulco.

## Iniciativas FibraHotel

En 2023, FibraHotel se involucró en diferentes iniciativas sociales de desarrollo y apoyo a las comunidades aledañas a nuestras propiedades. Se crearon diversas alianzas a lo largo del año con el fin de consolidar el pilar social de nuestra estrategia. El total de los esfuerzos en especie y efectivo sumaron Ps. \$1.2 millones, de los cuales Ps. \$0.6 millones fueron en efectivo.

Junto con la fundación **Dr. Sonrisas**, se realizó una actividad de convivencia en la Granja de las Américas con un total de 30 colaboradores y 30 familias que forman parte de la organización. En total, los esfuerzos de esta iniciativa fueron de Ps. \$40 mil. Dr. Sonrisas es una organización sin fines de lucro que fue creada para ayudar a que niños que tienen una condición de salud que pone en riesgo su vida, puedan vivir su infancia con la mayor normalidad posible.

Por otro lado, participamos con **Xolo Plastics**, una empresa social que genera un impacto positivo en la sociedad y en el País a través del reciclado de plástico para convertirlo en arte, cuyos beneficios económicos se dedican a apoyar a las comunidades en las que opera. El evento organizado por Xolo Plastics “Subasta Querétaro 2023”, donde participaron más de 20 artistas, tuvo como principal objetivo maximizar el impacto positivo de las obras de arte y, en apoyo a esta causa, FibraHotel donó 42 cuartos de hotel en Fiesta Inn Querétaro para los organizadores y artistas participantes.

Para la institución **Meyalli**, por segundo año consecutivo, en la víspera decembrina, los colaboradores de FibraHotel realizaron un donativo de 33 regalos en beneficio de las niñas que estudian en esta institución, cuyo objetivo de ser un referente en la formación integral de mujeres que, desde niñas, a través de la educación, desarrollen sus capacidades intelectuales y humanas acorde a los valores de la institución, fomentando en ellas el desarrollo de competencias y virtudes que las lleve a comprometerse con hacer el bien a quienes las rodean familiar, social y profesionalmente.

Adicionalmente, a través de diversas alianzas, FibraHotel donó en total, 81 equipos de cómputo a diversas organizaciones que trabajan en distintos ejes de impacto social, entre ellas:

1. **“La escuela más grande del Mundo”**, un proyecto donde se

apoya a diversas escuelas a tener acceso a Internet. FibraHotel donó equipos de cómputo al Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario, apoyando a 120 alumnos a fortalecer su educación con acceso a la tecnología.

2. **Culiacán Participa**, una institución que trabaja en un grupo de colonias denominadas “polígonos de paz” que cuentan con características como altos niveles de deserción escolar, elevados índices de violencia familiar y fuerte presencia de grupos violentos, entre otros. FibraHotel contribuyó en el programa de “Salas de paz” tras la donación equipos de cómputo que se utilizarán para crear espacios dignos en donde se pueda aprender de diversas disciplinas como la capacitación en distintos oficios, atenuando la delincuencia pública.
3. **Unidos por la Montaña, A.C.**, es una asociación civil sin fines de lucro que ha desarrollado un modelo de combate integral a la pobreza basado en ocho ejes de acción: salud, alimentación, ingresos, medio ambiente, vivienda, cohesión social, servicios básicos e infraestructura y educación. Inicialmente aplicado en la montaña alta de Guerrero y replicado en localidades de muy alta marginación en el estado de Guanajuato.
4. **Cruz Roja Mexicana**, una institución de asistencia privada humanitaria que moviliza redes de voluntarios, comunidades y donantes para operar programas y servicios que tienen como objetivo el preservar la salud, la vida y aliviar el sufrimiento de la población en situación de vulnerabilidad. Atiende a personas o comunidades afectadas por situaciones de emergencia o desastre, problemáticas de salud, enfermedades y lesiones por accidentes, así como por los fenómenos de la migración y la exclusión social.

Por otro lado, con respecto al huracán Otis, FibraHotel en total donó Ps. \$650 mil, de los cuales Ps. \$380 mil fueron donados específicamente a la reconstrucción de viviendas de los colaboradores del hotel. Adicionalmente, al inicio del evento, se apoyó con habilitaciones a los primeros contingentes de la guardia nacional, mismos que estuvieron alrededor de 20 días en las instalaciones del hotel. FibraHotel se sumó a las dos iniciativas impulsadas por la AMEFIBRA en conjunto con CADENA, asociación civil dedicada a la prevención y asistencia en crisis y desastres alrededor del mundo. La primera, consistió en la habilitación de más de 1,000 refugios temporales unifamiliares que constaron de carpas, colchonetas y lámparas solares, los cuales tendrán un tiempo de vida de un año. En la segunda, se impulsó una colecta de recursos económicos con los 16 asociados para la compra de víveres y artículos de primera necesidad para los beneficiarios de los refugios temporales.

En FibraHotel, estamos convencidos que se necesita la contribución de todos para disminuir la brecha social. Estamos comprometidos en convertirnos en agentes positivos y de cambio para la sociedad y contribuir a un México con menor desigualdad.

# ANEXO I: INFORMACIÓN ASG ADICIONAL

## RELACIÓN CON NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

(GRI 2-25, 2-26, 2-29, 3-3)  
(AMEFIBRA GASG-2)

La relación con nuestros grupos de interés es un elemento fundamental para lograr nuestros objetivos. Cabe destacar la confianza de las operadoras e inversionistas, así como el compromiso que se obtuvo por parte de los colaboradores y personal de los hoteles para la recuperación del portafolio.

En cuanto a las comunidades aledañas a nuestros hoteles, constituyen el grupo más diverso de nuestros grupos de interés. Para nosotros es importante apoyar el crecimiento de las mismas. Si bien se encuentra la derrama económica derivada de la operación de los hoteles, este año continuamos apoyando directamente a las comunidades a través de proyectos de inversión social.

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 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 cambios potenciales significativos en los temas materiales de los mismos, así como para detectar nuevos grupos relevantes.

Presentamos a continuación los grupos identificados. Nuestra propuesta de valor para cada uno de ellos, así como 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"> <li>&gt; Brindar atractivos retornos a través de distribuciones de efectivo y apreciación de valor de los bienes inmuebles en el largo plazo.</li> <li>&gt; Optimizar el valor de los activos.</li> <li>&gt; Administrar los activos y mantener un estricto control sobre la actualización, planificación y gestión de aquellos posibles riesgos.</li> <li>&gt; Responder de forma rápida y eficaz frente a crisis de contexto que impacten directamente en nuestras operaciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Reuniones con un eficaz departamento de Relación con Inversionistas.</li> <li>&gt; Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos e informe de sustentabilidad).</li> <li>&gt; Reuniones periódicas y extraordinarias, participaciones en eventos, así como en conferencias.</li> <li>&gt; Conferencias telefónicas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Continuidad del negocio y gestión de riesgos.</li> <li>&gt; Gobierno corporativo.</li> <li>&gt; Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo.</li> <li>&gt; Desempeño económico.</li> <li>&gt; Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático.</li> <li>&gt; Prácticas laborales.</li> </ul>
Bancos	Entidad financiera de crédito que nos brinda distintos servicios financieros.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Desarrollar conjuntamente propuestas de beneficio mutuo en relación con sus servicios financieros.</li> <li>&gt; Garantizar transparencia en el proceso completo de cualquier transacción o relación con la entidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Departamento de Finanzas encargado de las estrategias de financiamiento.</li> <li>&gt; Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos e Informe de Sustentabilidad).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Contratos financieros y cumplimiento de los mismos.</li> <li>&gt; Desempeño económico y evolución financiera de la compañía.</li> </ul>

	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"> <li>&gt; Desarrollar, conjuntamente, una propuesta de servicios de calidad para el huésped, poniendo a disposición de los operadores la adecuada infraestructura, así como mantener y actualizar la misma, incluyendo la incorporación de la tecnología de punta y las mejores prácticas del mercado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Departamento de Dirección de Operación encargado del manejo de los activos.</li> <li>&gt; Reuniones regulares de coordinación.</li> <li>&gt; Reportes diarios, semanales, mensuales, trimestrales y anuales.</li> <li>&gt; Participación en asociaciones del sector hotelero y turístico.</li> <li>&gt; Proveedores de información de mercado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Eficiencia energética y del resto de insumos.</li> <li>&gt; Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático.</li> <li>&gt; Innovación e inversión en comunidades locales, incluyendo la acción conjunta con los operadores.</li> <li>&gt; Gestión de residuos.</li> <li>&gt; Agua</li> <li>&gt; Lineamientos en el diseño, construcción y mantenimiento de los inmuebles.</li> </ul>
Colaboradores	Colaboradores del Administrador.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Brindar al colaborador oportunidades de crecimiento y desarrollo profesional, en un entorno de trabajo óptimo.</li> <li>&gt; 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.</li> <li>&gt; Garantizar un entorno saludable y seguro para sus tareas diarias y atender sus necesidades frente a situaciones como COVID-19.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Espacios de participación (foros y formaciones).</li> <li>&gt; Encuesta de clima laboral &gt; Procesos de evaluación del desempeño.</li> <li>&gt; Presentación resultados de la compañía.</li> <li>&gt; Intranet</li> <li>&gt; Canal de denuncia del Código de Ética.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Diversidad e igualdad de oportunidades.</li> <li>&gt; Capacitación y desarrollo de carrera.</li> <li>&gt; Fortalecimiento de la marca.</li> <li>&gt; Relación con los operadores.</li> <li>&gt; Desempeño económico y evolución financiera de la compañía.</li> </ul>
Huéspedes	Cientes que se hospedan en nuestras instalaciones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Poner a su disposición una oferta diversa y conveniente en función de sus necesidades. Brindar una experiencia de calidad, junto a operadores de prestigio.</li> <li>&gt; Ofrecer servicios con los más altos estándares sanitarios ofreciendo estancias 100% seguras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Canales del operador con el huésped (incluyendo las encuestas de servicio).</li> <li>&gt; Comentarios e información de servicios de Internet.</li> <li>&gt; Reuniones de seguimiento de satisfacción de los huéspedes, entre el operador y FibraHotel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Relación calidad-precio.</li> <li>&gt; Oferta de instalaciones y servicios.</li> <li>&gt; Atención durante la estancia.</li> <li>&gt; Tecnología en los inmuebles.</li> <li>&gt; Instalaciones con criterios de sustentabilidad.</li> <li>&gt; Prestigio del operador.</li> </ul>
Proveedores	Proveedores de productos y servicios variados.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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 con criterios innovadores para la satisfacción de los huéspedes.</li> <li>&gt; 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Procesos de selección y contratación (incluye las licitaciones).</li> <li>&gt; Reuniones de operación.</li> <li>&gt; Evaluaciones de calidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Desempeño económico y evolución financiera de la compañía.</li> <li>&gt; Prácticas anticorrupción y ética de los colaboradores.</li> <li>&gt; Condiciones de contratos y su cumplimiento.</li> </ul>

	Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas relevantes
Autoridades	Autoridades federales, estatales y municipales que regulan nuestra operación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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.</li> <li>&gt; 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 situaciones como COVID-19.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Respuesta a los requerimientos.</li> <li>&gt; Otras consultas.</li> <li>&gt; Reportes financieros.</li> <li>&gt; Declaraciones fiscales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prevención y mitigación de riesgos.</li> <li>&gt; Cumplimiento legal.</li> <li>&gt; Cumplimiento de obligaciones fiscales.</li> <li>&gt; Ética de los colaboradores.</li> </ul>
Comunidades	Habitantes de la zona de influencia de nuestras instalaciones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Contribuir al desarrollo socioeconómico de los entornos donde se ubican nuestros hoteles a través de la generación de empleo y 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.</li> <li>&gt; Apoyar, 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Reuniones con los operadores.</li> <li>&gt; Relación de los propios operadores con los grupos locales.</li> <li>&gt; Participación en foros.</li> <li>&gt; Reuniones con autoridades y/o líderes locales.</li> <li>&gt; Colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Impacto económico, especialmente generación de empleo.</li> <li>&gt; Compras a proveedores locales.</li> <li>&gt; Desempeño ambiental.</li> <li>&gt; Apoyo a la cultura local.</li> <li>&gt; Desarrollo de infraestructuras para la operación.</li> </ul>
Desarrolladoras inmobiliarias	Compañías a cargo de la construcción y renovación de nuestras instalaciones hoteleras.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sesiones del equipo de mantenimiento con las operadoras.</li> <li>&gt; Procesos de selección y contratación.</li> <li>&gt; Reuniones de inversión con operadores (incluyendo proyectos en desarrollo y planes de inversión en activos).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel).</li> <li>&gt; Relación con los operadores y requerimientos de los mismos (sobre los proyectos).</li> <li>&gt; Criterios de portafolio (de FibraHotel).</li> </ul>

Fairfield Inn Los Cabos



Los objetivos y los resultados de la relación con cada grupo de interés forman parte de los esfuerzos de nuestra Estrategia de Sustentabilidad. Por ello, establecemos un plan de interrelación con base en indicadores específicos, en el cumplimiento de los objetivos del año anterior, así como en la identificación de nuevas necesidades mediante el diálogo continuo con los grupos. En este sentido, cabe destacar que estos planes son validados 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.

## RESPECTO A LOS DERECHOS HUMANOS

(GRI 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 3-3)  
(AMEFIBRA SOC03)

Estamos comprometidos con el respeto a los derechos humanos (DDHH), de conformidad con las Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos de la ONU. Para abordar los posibles riesgos asociados tanto con nuestra actividad como la de la cadena de valor (operadores, equipo de los hoteles, clientes y proveedores), nos desempeñamos desde la debida diligencia.

La debida diligencia se integra como parte de nuestra gestión operativa, incluyendo gestión de riesgos y de las consideraciones para la relación con nuestros diferentes grupos de interés.

Comprende la identificación y priorización de los riesgos y el establecimiento de medidas de prevención y mitigación.

### Proceso de debida diligencia y medidas de apoyo



73

AC Hotel Guadalajara



Grand Fiesta Americana Monterrey Valle



Proceso	Desempeño
<p><b>1. Incorporar la conducta empresarial responsable a las políticas y sistemas de gestión.</b></p>	<p>Contamos con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>Política de Derechos Humanos (DDHH)</b> en que establecemos los lineamientos para cumplir con nuestra responsabilidad de respetar los derechos humanos y ejercer la debida diligencia.</li> <li>&gt; <b>Código de Ética</b> como marco de cumplimiento de diversos temas relacionados con los derechos humanos. Extendemos nuestros lineamientos del Código de Ética y las políticas de derechos humanos y anticorrupción al personal de los hoteles y los proveedores.</li> <li>&gt; <b>Política de Relación con Grupos de Interés</b> con la que buscamos involucrarlos en nuestra operación de una manera que genere valor para todas las partes.</li> </ul> <p>Políticas específicas para temas particulares relacionados con los derechos humanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>Política Anticorrupción</b></li> <li>&gt; <b>Política de Diversidad</b></li> </ul> <p>Cabe destacar que el personal de los hoteles cuenta con las políticas de los operadores como directrices complementarias a las nuestras.</p>
<p><b>2. Identificar y evaluar los impactos negativos en las operaciones, cadenas de suministro y relaciones comerciales.</b></p>	<p>Contamos con nuestra Línea de Denuncia para que cualquier persona reporte una anomalía o confirmación del incumplimiento de nuestras políticas y códigos, incluyendo la Política de Derechos Humanos. El proceso de análisis de estas políticas es garantía para las partes, participando los responsables y órganos internos necesarios.</p> <p>Adicionalmente, en 2021, realizamos un exhaustivo ejercicio de identificación y priorización de los riesgos en derechos humanos que detallamos en este mismo Anexo.</p> <p>En el proceso de identificación y priorización de los riesgos, hemos considerado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Los diferentes procesos que conforman nuestra operación (la Administradora) y los propios de la cadena de valor, como, por ejemplo la gestión por los operadores y el desempeño del personal de los hoteles, entre otros.</li> <li>&gt; Para los diferentes procesos se analiza los siguientes puntos: qué grupos de interés son claves y cómo es la relación de nuestras actividades directas o indirectas (nuestra cadena de valor) con ellos.</li> <li>&gt; Esto ha dado como resultado una primera identificación de los riesgos.</li> <li>&gt; Continuamos priorizando de los mismos con base a la probabilidad de ocurrencia y los impactos. Cabe destacar que fueron evaluados por nuestros colaboradores (nivel directivo), los operadores y una selección de otros aliados (proveedores y desarrolladores, entre otros).</li> </ul> <p>Presentamos en este mismo Anexo el mapa de priorización.</p>
<p><b>3. Detener, prevenir y/o mitigar los impactos negativos.</b></p>	<p>Para los riesgos con calificación media, desarrollamos un plan de acción que integra iniciativas de prevención destinadas a reducir la probabilidad de ocurrencia y de mitigación para un menor impacto en caso de que ocurra.</p>

Proceso	Desempeño
<b>4. Realizar un seguimiento de la implementación de los resultados.</b>	<p>Después del establecimiento del plan de acción, al final de 2021, desde FibraHotel realizamos el seguimiento y monitoreo a la implementación de las diferentes iniciativas.</p> <p>En función del (los) equipo(s) a cargo de las iniciativas, se les dará seguimiento en comités internos, además del propio Comité de Sustentabilidad.</p> <p>Además, nuestro Comité de Sustentabilidad cuenta con dos instancias: el Comité Ejecutivo y el Operativo, cuya responsabilidad es vigilar la óptima implementación de los temas ASG y que rinde cuentas sobre los avances al Comité Técnico.</p> <p>Reportamos los avances en nuestras iniciativas vinculadas a los derechos humanos a través del presente Informe Anual.</p> <p>Contamos con indicadores vinculados a los focos de nuestra Estrategia de Sustentabilidad (salud y seguridad, capacitación y desarrollo así como liderazgo y clima laboral, entre otros).</p>
<b>5. Informar sobre cómo se abordan los impactos.</b>	<p>Consolidamos los esfuerzos realizados en derechos humanos en el presente anexo, reforzando los contenidos de nuestro Informe Anual.</p> <p>Damos respuesta a los requerimientos de información específica que nos hagan llegar nuestros diferentes grupos de interés.</p>
<b>6. Reparar o colaborar en la reparación del impacto cuando corresponda.</b>	<p>A través de nuestra gestión preventiva con iniciativas, así como con políticas internas y extendidas a nuestra cadena de valor, hemos evitado incurrir en casos significativos de afectación a los derechos humanos (discriminación, acoso, inseguridad y corrupción). Por la naturaleza de las operaciones de FibraHotel, no tenemos riesgos que resultarán evaluados como altos en el ejercicio realizado.</p>

### Riesgos identificados

- > Afectación a los medios/modos de vida.
- > Desalojo y desplazamiento de hogares.
- > Cambio del uso de suelo.
- > Inseguridad (delincuencia).
- > Trata de personas.
- > Explotación/trabajo infantil (en la cadena de suministro del operador).
- > Discriminación de acceso a servicios del hotel (relación operador-huésped).
- > Acoso sexual (como huésped a colaboradores o colaboradores mujeres).
- > Discriminación hacia la comunidad (operador a la comunidad)
- > Accidentes viales (o tráfico).
- > Efluentes (residuos y vertidos, entre otros). Por parte del operador.
- > Población flotante no integrada en la comunidad.
- > Corrupción (en cualquiera de sus formas). Por parte de las autoridades.
- > Corrupción. Por parte de proveedores y administradores.
- > Afectaciones por COVID-19.
- > Accidentes y condiciones de salud. Por parte de los desarrolladores de las propiedades.
- > Accidentes y condiciones de salud. Por parte del operador.
- > Prácticas discriminatorias. Por parte de los desarrolladores de las propiedades.
- > Prácticas discriminatorias. Por parte del operador.
- > Precariedad del empleo (temporal, remuneración). Por parte de los desarrolladores de las propiedades.

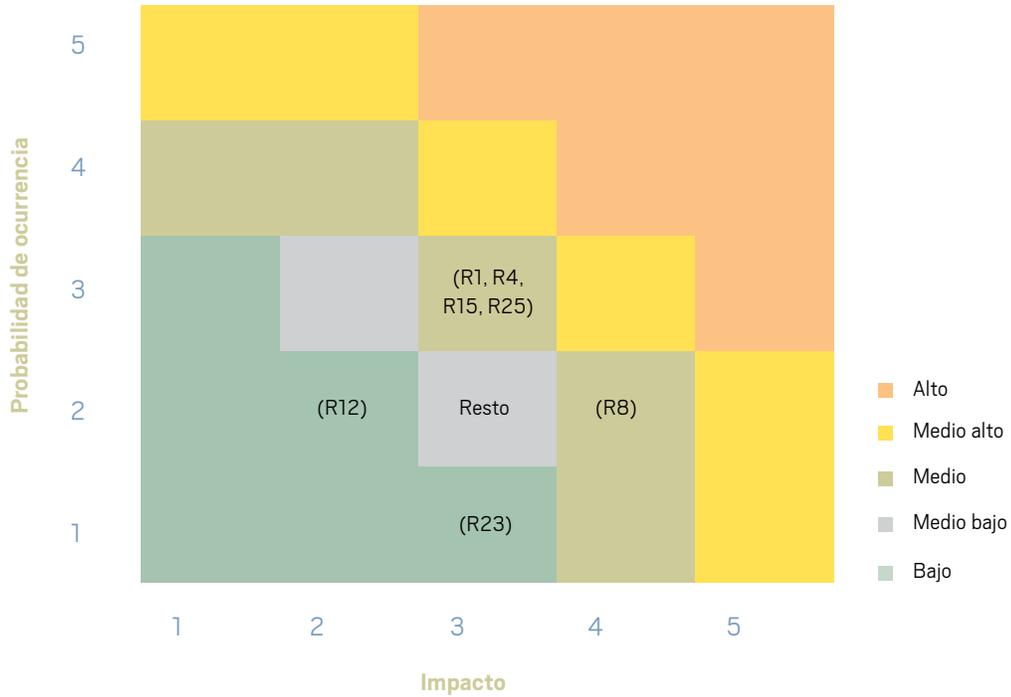
Fiesta Americana  
Condesa Cancún



AC Hotel Querétaro



### Priorización de los riesgos



A continuación, se presenta a detalle de los riesgos priorizados, de la categoría media, así como las medidas establecidas en el plan de acción.

Riesgo	Descripción	Medidas
	El desarrollo de la actividad hotelera puede generar un desplazamiento de la población local de sus medios tradicionales al empleo en el (los) hotel(es) y/o en su cadena de suministro.	<p>Como parte de las futuras medidas en el marco de nuestra estrategia ASG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Evaluar con criterios socio ambientales, a través de nuestra Política de Inversión Responsable, tanto los activos ya desarrollados que consideramos adquirir, como los proyectos que vayamos a realizar.</li> <li>&gt; Considera el foco en el análisis del impacto social con la identificación de las actividades tradicionales afectadas.</li> </ul> <p>Incorporar a los afectados como proveedores locales de los hoteles, siempre que sea posible por el tipo de actividad y, en su caso, por la materialización del riesgo en impactos.</p> <p>Complementariamente, avanzaremos en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Programa de desarrollo de proveedores locales.</li> <li>&gt; Acuerdo de aprovisionamiento local con los operadores.</li> </ul>

76

**Afectación a los medios/modos de vida**

One Cuernavaca



Fiesta Americana Viaducto



Riesgo	Descripción	Medidas
<b>Inseguridad (delincuencia)</b>	El nivel de los huéspedes y el desarrollo de actividades de servicios asociadas al hospedaje pueden atraer delincuencia ante el poder adquisitivo de los mismos. Su vulnerabilidad por la falta de conocimiento local y de acción oportuna que toman las autoridades (al ser estancias de corto tiempo de los huéspedes), pueden llegar a tener un impacto sobre el personal de los hoteles y los huéspedes, pero también en las comunidades en donde operan los hoteles.	<p>Entre las diferentes medidas, se incluyen las siguientes si se detecta un incremento significativo de la delincuencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Instrucción y sensibilización a los huéspedes.</li> <li>&gt; Medidas adicionales de seguridad física, como el refuerzo de equipo de seguridad.</li> <li>&gt; Refuerzo de la iluminación en las instalaciones y en el entorno de las mismas.</li> </ul> <p>De manera continua, sin necesidad de esos repuntes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Reforzamos constantemente los reglamentos internos de trabajo en los hoteles.</li> <li>&gt; Apoyaremos las iniciativas de autoridades y/o gremios empresariales sobre espacios de diálogo y sinergias acerca de seguridad pública.</li> <li>&gt; Participaremos de alianzas público-privadas para el desarrollo de programas de prevención y rehabilitación social.</li> </ul>
<b>Acoso sexual de huéspedes hacia colaboradoras(as)</b>	Los colaboradores pueden sufrir acoso y/o violencia por parte de los huéspedes, especialmente si se incluye el factor de género en la interacción/ relación (como colaboradora y huésped hombre, el riesgo puede incrementar por aspectos culturales).	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; El marco que forman el Código de Ética, otras políticas de la Administradora, también de los operadores y los códigos internos del trabajo propios de los hoteles, buscan prevenir posibles incidentes.</li> <li>&gt; Por otra parte, la tecnología que estamos implementando reduce el contacto físico que no sea estrictamente necesario con clientes.</li> <li>&gt; Trabajaremos en la formación de los colaboradores sobre el acoso para que puedan identificar y reportar, de manera temprana, posibles situaciones con los clientes y también entre colaboradores.</li> </ul>
<b>Desecho de alimentos (operadores)</b>	Desperdicio de alimentos que signifiquen un agravio especialmente ante colectivos con dificultades económicas en las comunidades.	<p>Estamos evaluando cómo avanzar en medidas de prevención, que incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Campañas de sensibilización hacia los clientes para minimizar el consumo innecesario.</li> <li>&gt; Potenciar el <i>Slow Food</i> para incorporar productos de las comunidades en donde operan nuestros hoteles y reducir el riesgo de que puedan deteriorarse previos a su consumo.</li> <li>&gt; Las operadoras están implementando pruebas piloto de donación de alimentos a las comunidades aledañas.</li> </ul>

## ALIANZAS Y MEMBRESÍAS

(GRI 2-28)

Durante 2023 el trabajo que se realizó con los aliados como las operadoras, organizaciones y otros grupos de interés fue de vital importancia.

Continuamos adheridos como signatarios al **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, demostrando nuestro compromiso para alinear nuestra estrategia con “Los Diez Principios” universales, tomando medidas que promuevan los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) y la Agenda 2030. En 2023, presentamos la **Comunicación**

**del Progreso (COP)** conforme a los nuevos lineamientos establecidos por Pacto Mundial, esta actualización tiene como objetivo asegurar mayor transparencia y una recopilación de datos de las organizaciones más eficiente, lo que permitirá una mejora continua en los esfuerzos de sustentabilidad de las organizaciones adheridas.

De igual forma, apoyamos a nivel gremial la iniciativa de reporteo ASG de la **Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias (AME-FIBRA)**, cuyos indicadores integramos en el presente Informe.

FibraHotel participa en la **Asociación Mexicana de Cadenas Hoteleras**, contribuyendo a mantener al turismo entre una de las industrias más importantes de México, así como colaborar en el cuidado del medio ambiente, así como impulsar e implementar acciones verdes.

Como parte de la estrategia de inversión social de FibraHotel, durante el transcurso del 2023, establecimos diversas alianzas con organizaciones de la sociedad civil con el fin de fortalecer nuestras iniciativas de impacto social. Realizamos actividades de voluntariado y eventos de convivencia con 30 familias beneficiarias de la Fundación **Dr. Sonrisas**, cuya misión es brindar apoyo a niños que tienen una condición de salud que pone en riesgo su vida. Siguiendo esta línea de acción, durante la temporada navideña, organizamos una actividad especial con nuestros colaboradores para distribuir regalos con propósito, realizando una contribución a las niñas beneficiarias de la **Institución Meyalli**.

Poniendo nuestros activos como herramientas para la difusión de trabajos que integren la economía circular, un impacto social y ambiental positivo, realizamos un donativo en especie de 42 noches de hotel a **Xolo Plastics** una empresa social que genera un impacto a través del reciclado de plástico para convertirlo en arte.

Sobre esta línea de acción, realizamos un donativo de equipos de cómputo que fueron distribuidos en diversas organizaciones con el objetivo de generar el mayor impacto posible. Dentro de las organizaciones beneficiadas se encuentran: **La escuela más grande del mundo, Culiacán Participa, Unidos por la Montaña, A.C.** y **Cruz Roja Mexicana**.

Por último, derivado del devastador impacto del huracán Otis en las costas de Guerrero nos sumamos a las actividades impulsadas por la AMEFIBRA que, en conjunto con **CADENA**, organización sin fines de lucro experta en la atención a los damnificados por desastres naturales a nivel global, nos sumamos a sus iniciativas que incluyeron la habilitación de refugios temporales y un donativo económico para la adquisición de víveres y artículos de primera necesidad.

En FibraHotel, estamos convencidos de que impulsar alianzas entre empresas y organizaciones de la sociedad civil es crucial para abordar desafíos complejos de manera integral, ya que éstas fomentan la innovación al combinar recursos y conocimientos diversos, generando soluciones más efectivas y sostenibles. Además, fortalecen el tejido social al promover la responsabilidad corporativa y la participación ciudadana activa.

## ANÁLISIS DE MATERIALIDAD

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

Para identificar los temas ASG críticos en nuestra compañía, considerando el impacto de nuestra actividad, realizamos en 2019 nuestro primer análisis de materialidad.

Con base en su resultado, establecimos las prioridades de que se conforma nuestra Estrategia de Sustentabilidad y establecimos qué Estándares de Global Reporting Initiative (GRI) nos correspondía reportar.

En 2020, sumamos a la materialidad de impacto (señalada anteriormente) la financiera, a través de la incorporación de los tópicos establecidos por SASB para *Real Estate*, la industria de su clasificación en que operamos.

Por esta razón, durante 2023, aplicamos el concepto de doble materialidad, acorde a las tendencias internacionales, lo que nos permite atender las expectativas de información del más amplio conjunto de los grupos de interés.

**Materialidad de impacto:** refleja los impactos más significativos de la compañía hacia el exterior como: la economía, el medio ambiente y las personas. Estos impactos pueden traer consecuencias positivas o negativas para la compañía (en la operación, reputación y financiera). Realizamos para ello una priorización de temas ASG de la que participaron tanto una selección de nuestros grupos de interés como la alta dirección de la compañía.

**Materialidad financiera:** refleja los factores ASG que pudieran tener una probabilidad razonable de afectar a la condición financiera, el rendimiento operativo y los flujos de efectivo dentro de la compañía. Consideramos como tal los temas planteados por el estándar de *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) para la industria de bienes inmuebles.

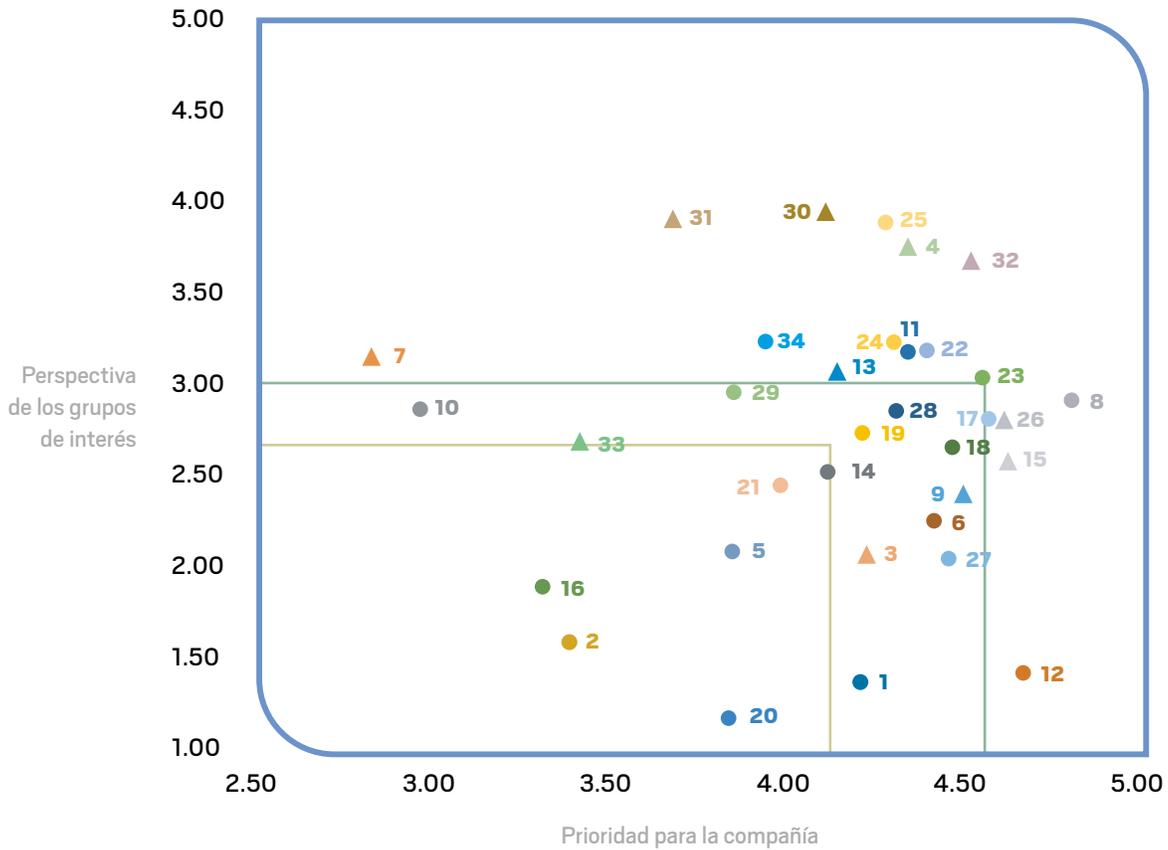
Con el fin de tener la visión más amplia posible para este ejercicio de doble materialidad, identificamos y priorizamos a nuestros principales grupos de interés, los cuales participaron en este ejercicio (2023).

Para esta actualización se consideró la perspectiva de los siguientes actores con relevancia para la estrategia del negocio:

Estrategia FibraHotel Dirección General	Grupos de interés
Finanzas	Colaboradores
Mantenimiento	Autoridades
Operaciones	Inversionistas
Recursos Humanos	Operadores
Relación con Inversionistas	Proveedores
Sustentabilidad	

Presentamos la matriz de materialidad actualizada, integrando tanto la financiera como la de impacto:

## Matriz de Materialidad Integrada



### Temas materiales

No.	Temas
32	Eficiencia energética y energías renovables
25	Compromiso con grupos de interés y transparencia
4	Prácticas laborales
30	Gestión y cuidado del agua
8	Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo
23	Desarrollo de colaboradores
22	Desarrollo socio-económico de las comunidades
31	Circularidad y reciclaje de residuos
11	Continuidad del negocio y gestión de riesgos
24	Gobierno corporativo
26	Ética corporativa e integridad
17	Diversidad e igualdad de oportunidades
15	Salud y seguridad del cliente
13	Consideraciones de sustentabilidad en diseño, construcción y operación de activos
34	Gestión de emisiones
12	Innovación y tecnología en operaciones
7	Evaluación de sustentabilidad en proveedores

### Temas emergentes

No.	Temas
28	Relación con autoridades
18	Salud y seguridad ocupacional
19	Derechos humanos
9	Calidad en el servicio y satisfacción del cliente
29	Relación con inversionistas
6	Turismo responsable
27	Cumplimiento legal
3	Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático
33	Protección de la biodiversidad
10	Certificación y calificación de activos
1	Contexto macroeconómico

### Temas de gestión no proactiva

No.	Temas
14	Accesibilidad y movilidad
21	Preservación de la cultura local
5	Protección de datos y privacidad de clientes
16	Atención y apoyo a desastres naturales
20	Reasentamiento comunitario
2	Fortalecimiento de la marca

### Materialidad de impacto

X	Y	
> 4.6	> 3	○ Temas materiales
> 4.2	> 2.7	○ Temas emergentes
< 4.2	< 2.7	○ Temas de gestión no proactiva

### Materialidad financiera

△ Temas financieros

# CONTRIBUCIÓN A LOS ODS

(AMEFIBRA GASG-4)

En FibraHotel 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, a los diferentes objetivos y sus metas.

ODS	Descripción del ODS	Metas	Contribución de FibraHotel
	Garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos.	<p>4.4</p> <p>4.7</p>	<p>Como resultado de la generación de empleo para jóvenes sin experiencia laboral previa y con apoyo de las capacitaciones necesarias, se logrará que para 2030 se pueda incrementar considerablemente el número de jóvenes y adultos que cuentan con las competencias necesarias, en particular técnicas y profesionales, para acceder al empleo, el trabajo decente y el emprendimiento.</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. En FibraHotel promovemos la constante formación en nuestros colaboradores a través de capacitación, apoyo económico para maestrías y carreras universitarias. De igual manera, de aquí a 2030, asegurarnos que todos los colaboradores adquieran los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para promover el desarrollo y un estilo de vida sostenible.</p> <p>Fortalecemos este compromiso con la <b>Política de Sostenibilidad</b> que impulsa el desarrollo y bienestar de los colaboradores, la igualdad de género, la promoción de una cultura de paz y no violencia, la ciudadanía mundial, la valoración de la diversidad cultural y la contribución al desarrollo sostenible sobre todo en las comunidades en donde se encuentran los hoteles.</p>
	Combatir la desigualdad de género facilitando el acceso a una educación de calidad, atención médica oportuna, desarrollo laboral y participación ciudadana.	<p>5.1</p> <p>5.2</p> <p>5.5</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>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>Buscamos poner fin a todas las formas de discriminación contra las mujeres y niñas en todos nuestros espacios. Nuestra <b>Política de Diversidad</b> impulsa este compromiso en todos nuestros lineamientos y procedimientos en la selección reclutamiento, en la evaluación y desempeño en conjunto con nuestra <b>Política de Derechos Humanos</b> que impulsa las medidas necesarias para el cumplimiento de la igualdad en todos los grupos de interés.</p> <p>Llamamos a que se realice un exhaustivo control que evite cualquier forma de explotación sexual y trata de personas para eliminar todas las formas de violencia contra las mujeres y niñas en los ámbitos público y privado, incluidas la trata y explotación sexual.</p> <p>Para reportar conductas inapropiadas y cualquier irregularidad en el interior de FibraHotel o en su interacción externa con clientes, operadores y proveedores, así como para establecer las consecuencias y sanciones necesarias, ponemos a disposición de todos nuestros colaboradores una <b>Línea de Denuncia Anónima</b>.</p>

	<p>Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.</p>	<p><b>6.3</b> <b>6.4</b></p>	<p>Disponemos de iniciativas para reducir el consumo de agua en los hoteles, como la incorporación de dispositivos ahorradores en lavamanos y regaderas.</p> <p>De igual manera, buscamos sensibilizar al huésped en el uso responsable de los recursos hídricos con la participación de los operadores.</p> <p>En cuanto al vertido, monitoreamos la calidad de las aguas y avanzamos en la implementación de procesos de tratamiento.</p>
	<p>Innovar e implementar iniciativas sostenibles para la protección de recursos para frenar el calentamiento global.</p>	<p><b>7.2</b> <b>7.3</b></p>	<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.</p> <p>Asimismo, en las renovaciones e inversiones de capital que realizamos a los hoteles del portafolio, consideramos opciones de mayor eficiencia, por ejemplo: 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. Pusimos en marcha proyectos de generación y almacenamiento de energía eléctrica. Estamos promoviendo el cambio de gas LP a gas natural en los hoteles.</p>
	<p>Brindar empleos dignos para la población en edad productiva y compartir el progreso económico para influir positivamente en la vida del colaborador y, al mismo tiempo, impulsar la economía.</p>	<p><b>8.5</b> <b>8.6</b> <b>8.9</b></p>	<p>En nuestro equipo, los colaboradores disponen de oportunidades laborales que permiten su desarrollo, así como seguridad en el empleo.</p> <p>A través de nuestro modelo generamos empleo para los jóvenes en los hoteles lo que constituye una especial oportunidad al ser su primera experiencia laboral. Es una característica del sector turismo. Existe 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 éstos se proporcionen apegados al respeto y preservación del patrimonio cultural, así como del medio ambiente.</p>
	<p>Invertir, innovar e impulsar una infraestructura sostenible, moderna, tecnológica y ambientalmente racional.</p>	<p><b>9.4</b></p>	<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.</p> <p>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 los hoteles de nuestro portafolio: EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>), Calidad Ambiental Turística y Hotel Hidro Sustentable<sup>46</sup>. También contamos con el certificado Green Key, que incluye aspectos sociales.</p>
	<p>Promover un modelo de crecimiento sostenible en donde exista un equilibrio entre el entorno y los recursos naturales.</p>	<p><b>11.3</b> <b>11.4</b></p>	<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 (como energía, agua y telecomunicaciones, entre otros). Buscamos evitar incidencias que puedan afectar a las comunidades y a la continuidad de la operación de los hoteles.</p> <p>Estamos convencidos que el turismo representa una oportunidad para otorgar valor al patrimonio cultural y natural de los diversos lugares en que nos encontramos, constituyendo un motor de desarrollo socioeconómico. Todo ello debe hacerse con respeto hacia las comunidades, siendo éste nuestro enfoque, el cual compartimos con los operadores con los que trabajamos.</p>

	<p>Reducir el uso de recursos para evitar una sobreexplotación y armonizar la relación con el medio ambiente para evitar una mayor degradación.</p>	<p><b>12.2</b> <b>12.8</b></p>	<p>En FibraHotel fomentamos un turismo responsable junto con los operadores, huéspedes y proveedores. Para el 2030, buscamos lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales involucrando a todos los grupos de interés.</p> <p>Identificamos en los huéspedes la oportunidad para el desarrollo económico local, respetando a las comunidades, su cultura y el medio ambiente.</p> <p>Exigimos a los operadores y las empresas responsables de los colaboradores en los hoteles de nuestro portafolio el cumplimiento de nuestro <b>Código de Ética de Negocios</b> y resto de políticas ASG, que incluye nuestra <b>Política de Sostenibilidad</b> donde establecemos los criterios ambientales y sociales que rigen las operaciones y el desarrollo de activos, que aplica de igual manera a los proveedores con los que se relacionan.</p> <p>La mayoría de los hoteles de nuestro portafolio cuentan con la certificación Green Key, que considera tanto aspectos ambientales como sociales, éstos últimos vinculados con la integración de las comunidades en el empleo y el turismo responsable<sup>47</sup>.</p>
	<p>Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.</p>	<p><b>13.1</b> <b>13.3</b></p>	<p>Basándonos en nuestra <b>Política Ambiental y de Cambio Climático</b> identificamos los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos nuestros espacios para fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos identificados.</p> <p>Además, establecemos planes de acción para lograr la eficiencia energética con el uso de energías renovables, gestión en el cuidado del agua y de las emisiones, donde monitoreamos el rendimiento energético en tiempo real.</p> <p>También, identificamos y validamos nuevos proyectos de gestión de energía a través de herramientas como Internet de las cosas (IoT) y algoritmos de aprendizaje automático basados en la información recopilada de los sistemas de gestión de inmuebles para promover edificios más eficientes, con tecnologías inteligentes y sostenible.</p> <p>Por otro lado, contamos con el compromiso de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) que se generen de manera directa e indirecta a partir de nuestras operaciones corporativas y la actividad en los hoteles de nuestro portafolio.</p> <p>Finalmente, buscamos la integración de los valores, principios y esfuerzos de la compañía en toda la cadena de valor involucrando a líderes operativos y de marca, miembros del equipo, invitados, franquiciados y proveedores impulsando la educación, la sensibilización y la capacidad humana e institucional con respecto de la mitigación del cambio climático, la reducción de sus efectos y la alerta temprana.</p>
	<p>Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas.</p>	<p><b>16.5</b> <b>16.6</b> <b>16.7</b></p>	<p>Promovemos una cultura de ética y cumplimiento, sustentados en cuatro ejes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Autorregulación: Código de Ética, Política Anticorrupción y otras normas internas.</li> <li>2. Desempeño sobre los procesos y controles, incluyendo el funcionamiento de la línea ética y las auditorías internas y/o externas.</li> <li>3. Formación y sensibilización a los colaboradores</li> <li>4. Impulso a la ética en proveedores y en el desempeño de los empleados de los hoteles.</li> </ol>
	<p>Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.</p>	<p><b>17.17</b></p>	<p>Nuestro modelo de negocio se basa en la colaboración, especialmente en la relación con los operadores. También conforme damos cuenta en el Informe.</p> <p>Trabajamos, estrechamente, con los proveedores para la eficiencia en el consumo de energía y agua, así como en otras medidas ambientales.</p> <p>De igual manera, desarrollamos iniciativas en las comunidades, integrando esfuerzos con los programas de inversión social y voluntariado de los operadores.</p>

47. Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.

# ANEXO II: CORRELACIÓN CON LOS MARCOS E INICIATIVAS DE REPORTE

## VERIFICACIÓN EXTERNA

(GRI 2-5) (AMEFIBRA GASG-4)

### Carta de verificación externa



#### Reporte de Verificación del Informe Anual 2023

Al Consejo de Administración de Fibra Hotel:

Les informamos que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para llevar a cabo una verificación limitada e independiente de una muestra de Contenidos de Estándares GRI e indicadores sectoriales "Infraestructuras – Bienes Inmuebles" del Sustainability Reporting Standards Board ("SASB") presentados en el Informe Anual 2023 de Fibra Hotel y enlistados en la segunda hoja de este documento.

El alcance de nuestra verificación abarcó los resultados del portafolio de 86 hoteles que conforman a Fibra Hotel, correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2023.

La Dirección de Fibra Hotel es responsable de la preparación y publicación de la información contenida en el "Informe Anual 2023" y aquella presentada en el proceso de verificación, lo que implica de manera enunciativa, más no limitativa, la identificación de los temas materiales, la selección y publicación de los Contenidos GRI e indicadores SASB, así como de proporcionar evidencia documental y/o visual, verdadera y suficiente para llevar a cabo la verificación limitada de la muestra a verificar.

Nuestro cometido es emitir opiniones imparciales y objetivas acerca de la calidad de los datos incluidos en la muestra seleccionada a verificar, validando su certeza, trazabilidad y fiabilidad. Nuestro trabajo tiene como base las actividades de la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (International Auditing and Assurance Standards Board – IAASB), de la Federación Internacional de Contadores (International Federation of Accountants (IFAC) y los requerimientos metodológicos de conformidad con los Estándares GRI y SASB.

Entre las actividades llevadas a cabo durante el proceso de verificación se enlistan:

- Comprobación de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra de Contenidos GRI a verificar.
- Comparación de data de 2 años anteriores.
- Validación de cumplimiento metodológico de conformidad con los Estándares GRI y SASB.
- Entendimiento de los sistemas de gestión interna (políticas, procesos, documentos origen etc.)

**Conclusiones:** como resultado de nuestro trabajo y de la revisión del Informe Anual 2023 " no se presentó incongruencia alguna que nos lleve a considerar que la evidencia de la muestra seleccionada no cumple con los principios de certeza, razonabilidad y fiabilidad.

**Recomendaciones:** Se entrega por separado un reporte interno exclusivo para el cliente, que contiene áreas de oportunidad para un futuro Informe.

Rosa María Barojas Vargas  
Consultora en sustentabilidad  
[rosy@redsociales.com](mailto:rosy@redsociales.com)

Alma Paulina Garduño Arellano  
Directora Ejecutiva  
[paulina@redsociales.com](mailto:paulina@redsociales.com)

**Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales.** Los colaboradores de Redes Sociales en Línea Timberlan 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 1 de julio de dos mil veinticuatro y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores sustanciales al Informe Anual 2023 de Fibra Hotel.

Contenidos GRI		SASB IF-RE: Sector de Infraestructura - Bienes Inmuebles	Dato verificado 2023
3-2	Lista de temas materiales		Lista de temas materiales (Consultar página 79)
<b>Ambiental</b>			
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	IF-RE-130a.2 (1) Energía total consumida por área de la cartera con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red, y (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	125,823,525 kWh de energía, equivalentes a 452,964.32 GJ, incluyendo tanto combustibles como electricidad.
302-3	Intensidad energética		La intensidad en el consumo de energía fue de 44.32 kWh/cuarto noche y de 172.49 kWh/m2.
		IF-RE-130a.5 Descripción de cómo se integran las consideraciones sobre la gestión energética de los edificios en el análisis de la inversión inmobiliaria y en la estrategia operativa	Descripción de las consideraciones sobre la gestión energética (Consultar página 57)
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	IF-RE-140a.4 Descripción de los riesgos de la gestión del agua y discusión de las estrategias y prácticas para mitigar esos riesgos	Interacción y descripción de los riesgos de la gestión del agua (Consultar página 61)
303-3	Extracción de agua	IF-RE-410a.2 Porcentaje de inquilinos que tienen contadores o subcontadores separados para: (1) el consumo de electricidad de la red y (2) la extracción de agua, por subsector de la propiedad	Agua extraída de fuentes superficiales 1,139 (miles de m3) Aguas subterráneas 75 (miles de m3)
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)		13,383 (tCO2e)
305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)		30,604 (tCO2e)
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)		46,975 (tCO2e)
305-4	Intensidad de las emisiones de GEI		60.09 (Kg CO2e/m2)
<b>Social</b>			
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales		FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en México. Cuentan con una cartera de hoteles de alta calidad, a través de la afiliación con distintas marcas y operadores, así como de la diversificación geográfica y por segmentos.  FibraHotel cuenta con 86 hoteles, en 26 estados de la república mexicana, sumando un total de 12,558 habitaciones.
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal		6 Nuevas contrataciones 83% mujeres 17% hombres
403-9	Lesiones por accidente laboral		No se presentaron fatalidades, accidentes, ni enfermedades causadas por la actividad de la compañía
403-10	Las dolencias y enfermedades laborales		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado		Promedio de horas de formación (Consultar página 65, tabla de Capacitaciones por Categoría Profesional en el año 2023)
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados		Diversidad de órganos de gobierno <b>Comité Técnico:</b> 11 miembros, 36% mujeres (4) <b>Comité de Prácticas Societarias:</b> 5 miembros, 40% mujeres (1) <b>Comité de Auditoría:</b> 5 miembros, 40% mujeres (1) <b>Comité de Nominaciones:</b> 5 miembros  Diversidad de empleados (Consultar página 64, tabla Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2023)
<b>Gobernanza</b>			
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos		La delegación de responsabilidades de gestión de impactos (Consultar páginas 25 y 26)
2-23	Compromisos y políticas		- <b>Política de Sostenibilidad:</b> lineamientos para la integración de aspectos ASC en el modelo de negocio, así como la toma de decisiones de inversión y operación. - <b>Política de Derechos Humanos:</b> establecimiento de los lineamientos para la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados con las operaciones en la cadena de valor - <b>Política de Relación con Grupos de Interés:</b> se incluyen los lineamientos para involucrar de manera inclusiva a los grupos que impactan y se ven impactados por el negocio - <b>Política Ambiental y de Cambio Climático:</b> reflejan el compromiso con el cuidado del medio ambiente, así como las medidas para reducir la contribución a los efectos del cambio climático e incrementar la resiliencia ante sus posibles impactos - <b>Política Anticorrupción:</b> lineamientos para prevenir actos de corrupción en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés u otras prácticas que deterioren el patrimonio de la compañía - <b>Política de Diversidad:</b> 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.
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas		Se dispone de una Línea de Denuncia independiente y anónima que puede ser utilizada por cualquiera del grupo de interés para reportar conductas inapropiadas y cualquier irregularidad en el interior de FibraHotel o en su interacción externa con clientes, operadores y proveedores.
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido		Ingresos - Valor Económico Generado VEG 5,224 (millones de pesos)
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados		Beneficiarios Fundación Posadas Salud - 61 - \$284,12 Becas - 146 - \$2,048,334 Damnificados - 126 - \$42,059
		IF-RE-450a.2 Descripción del análisis de la exposición al riesgo del cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	Descripción del análisis de la exposición al riesgo del cambio climático (Consultar páginas de la 36 a la 44)

# ÍNDICE DE CONTENIDOS DEL MANUAL DE AMEFIBRA

ÍNDICE DE CONTENIDOS AMEFIBRA			
CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINAS
Indicadores de Gestión ASG	GASG01	Datos generales	06, 08, 10, 63-64
	GASG02	Gestión de los grupos de interés en temas ASG	77-78
	GASG03	Objetivos y planes de acción ASG	20
	GASG04	Reporte ASG	06-07
	GASG05	Proveedores y contratistas	66
Indicadores de gobernanza	GOB01	Órganos de gobierno	25-26, 51-54
	GOB02	Política o políticas en asuntos de gobernanza	56
	GOB03	Cumplimiento regulatorio	56
	GOB04	Criterios ASG en el proceso de due diligence para nuevas adquisiciones	57
	GOB05	Evaluaciones de riesgos ASG	35-44
	GOB06	Estrategia en temas ASG para nuevas construcciones	57
	AMB01	Política o políticas en asuntos ambientales	57
	AMB02	Certificaciones del edificio	58
	AMB03	Consumo energético	58-59
	AMB04	Consumo de agua	61
	AMB05	Generación de residuos	62
	AMB06	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)	59-60
Indicadores sociales	SOC01	Diversidad	63-64
	SOC02	Monitoreo de satisfacción, salud, seguridad y bienestar de los colaboradores	64-65
	SOC03	Política o políticas en asuntos sociales	73-74
Sector hotelero	H1	Programa de salud y bienestar de los colaboradores	64-65
	H2	Indicadores de salud y seguridad de los colaboradores	64-65

# ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

ÉSTANDAR GRI	CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PRINCIPIOS PACTO GLOBAL ONU	PÁGINAS	
FibraHotel ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.					
<b>GRI 1 usado</b>					
<b>GRI 1: Fundamentos 2021</b>					
<b>GRI 2: Contenidos Generales 2021</b>					
<b>La organización y sus prácticas de presentación de informes</b>	GRI 2-1	Detalles organizacionales		07-12, 140	
	GRI 2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad		06-09	
	GRI 2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto		06-07	
	GRI 2-4	Actualización de la información		06-07	
	GRI 2-5	Verificación externa		06, 83, 84	
<b>Actividades y trabajadores</b>	GRI 2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales		16-17, 66	
	GRI 2-7	Empleados		63	
	GRI 2-8	Trabajadores que no son empleados		66	
<b>Gobernanza</b>	GRI 2-9	Estructura de gobernanza y composición		25-27, 51-54	
	GRI 2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno		51-54	
	GRI 2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno		51-54	
	GRI 2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos		51-54	
	GRI 2-13	Delegación de la responsabilidad de la gestión de los impactos		25	
	GRI 2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad		6, 51-54	
	GRI 2-15	Conflictos de interés		51-55	
	GRI 2-16	Comunicación de inquietudes críticas	Restricciones de confidencialidad		
	GRI 2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno		22	
	GRI 2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno		51-54	
	GRI 2-19	Políticas de remuneración		51-54	
	GRI 2-20	Proceso para determinar la remuneración		51-54	
	GRI 2-21	Ratio de compensación total anual	Restricciones de confidencialidad		

ÉSTANDAR GRI	CONTENIDO GRI		OMISIÓN	PRINCIPIOS PACTO GLOBAL ONU	PÁGINAS
<b>Estrategia, políticas y prácticas</b>	GRI 2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible			04-05
	GRI 2-23	Compromisos y políticas		Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10	25, 55, 73
	GRI 2-24	Incorporación de los compromisos y políticas		Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10	25, 55, 73
	GRI 2-25	Procesos para remediar impactos negativos		Principios 1, 2	35, 55, 70, 73
	GRI 2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes		Principios 1, 2, 10	55, 70, 73
	GRI 2-27	Cumplimiento de la legislación y normativas			55
	GRI 2-28	Afiliación a asociaciones			77
<b>Participación de los grupos de interés</b>	GRI 2-29	Enfoque para la participación de las partes interesadas			67, 70
	GRI 2-30	Acuerdos de negociación colectiva		Principios 3	63-64
<b>GRI 3: Temas materiales 2021</b>					
	GRI 3-1	Proceso para determinar temas materiales			77-78
	GRI 3-2	Lista de temas materiales			77-78
	GRI 3-3	Gestión de los temas materiales	Se responde a lo largo del informe.		

TEMA MATERIAL	ÉSTANDAR GRI	CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PÁGINAS
<b>Continuidad del negocio y gestión de riesgos</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		34, 55
		201-1 Valor económico directo generado y distribuido		34
		201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático		36, 45
	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-3 Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	No disponible. La empresa está cambiando su modelo de gestión del capital humano. Avanzamos para su inclusión en el próximo Informe.	
		201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno		55
<b>Diversidad e igualdad de oportunidades</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		63
	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados		51, 63
		405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	No disponible. Avanzamos en el cálculo para su inclusión en el próximo Informe.	
	GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas		63

TEMA MATERIAL	ÉSTANDAR GRI	CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PÁGINAS	
<b>Eficiencia energética y energías renovables</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los Temas Materiales		58	
	GRI 302: Energía 2016	302-1 Consumo de energía dentro de la organización			58
		302-3 Intensidad energética			58
		302-4 Reducción del consumo energético			58
		302-5 Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios			58
		305-1 Emisiones directas de GEI (Alcance 1)			59
	GRI 305: Emisiones 2016	305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (Alcance 2)			59
		305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (Alcance 3)			59
		305-4 Intensidad de las emisiones de GEI			59
		305-5 Reducción de las emisiones de GEI			59
		305-6 Emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (ODS)	No procede debido a la naturaleza de las actividades de FibraHotel.		
		305-7 Óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire	No procede debido a la naturaleza de las actividades de FibraHotel.		
<b>Ética corporativa e integridad</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los Temas Materiales		55	
	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción		55	
		205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción		22-23, 55	
		205-3 Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas		55	
	GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1 Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia		55	
GRI 415: Política pública 2016	415-1 Contribución a partidos y/o representantes políticos		55		
<b>Cuidado y gestión del agua</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los Temas Materiales			
	GRI 303: Agua 2018	303-1 Interacción con el agua como recurso compartido			60-61
		303-2 Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua			60-61
		303-3 Extracción de agua			60-61
		303-4 Vertido de agua			60-61
		303-5 Consumo de agua			60-61
<b>Gobierno corporativo</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los Temas Materiales		51	

TEMA MATERIAL	ÉSTANDAR GRI	CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PÁGINAS
<b>Compromiso con grupos de interés y transparencia</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		57
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados		57
		203-2 Impactos económicos indirectos significativos		12-16
<b>Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		66
<b>Desarrollo de colaboradores</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		63
		401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal		63
	GRI 401: Empleo 2016	401-2 Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales		64
		401-3 Permiso parental	No disponible. Estamos avanzando en la encuesta de gestión del capital humano. Se incluirá en el próximo Informe.	
		GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-9 Lesiones por accidente laboral	
	GRI 404: Formación y educación 2016	403-10 Las dolencias y enfermedades laborales		64
		404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado		64
		404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición		64
		404-3 Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	No disponible. Estamos avanzando en la estrategia junto con capital humano. Se incluirá en el próximo Informe.	
	<b>Circularidad y reciclaje de residuos</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	
306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos				62
GRI 306: Residuos 2020		306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos		62
		306-3 Residuos generados		62
		306-4 Residuos no destinados a eliminación		62
		306-5 Residuos destinados a eliminación		62
<b>Innovación y tecnología en operaciones</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		23-24
<b>Evaluación de sustentabilidad en proveedores</b>	GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales		23-24

# ÍNDICE DE PARÁMETROS DE SASB

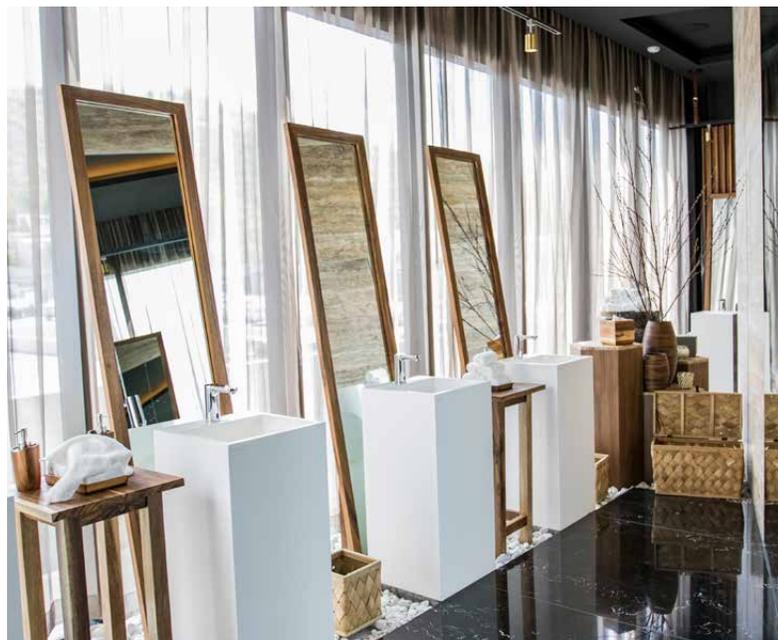
TÓPICO SASB	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	OMISIONES Y/O MODIFICACIONES	PÁGINA	RESPUESTA COMPLEMENTARIA
<b>PARÁMETRO DE ACTIVIDAD</b>						
<b>Métrica de actividad</b>	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	Número		10-11	
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Pies cuadrados	Las dimensiones de las propiedades se presentan en número de habitaciones. En el caso de los hoteles, se trata de una métrica de gestión.	10-11	
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo		-	De la cartera de 86 hoteles, dos se encuentran en arrendamiento, que representa el 2.3%.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	Porcentaje		-	
<b>PARÁMETROS DE CONTABILIDAD</b>						
<b>Gestión de la energía</b>	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		57-58	
	IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	Gigajulios, porcentaje		57-58	
	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		57-58	
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo		-	No tenemos hoteles en cartera con calificación energética, pero sí con certificaciones integrales de sostenibilidad que incluyen diferentes aspectos (p. ej. Edge) (ver subcapítulo de inversión y gestión, capítulo de Infraestructuras Sostenibles).
	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		-	

TÓPICO SASB	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	OMISIONES Y/O MODIFICACIONES	PÁGINA	RESPUESTA COMPLEMENTARIA
Gestión del 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 produce un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo	No se dispone del análisis de captación por estrés hídrico característico de la zona.	60	
	IF-RE-140a.2	1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y 2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Mil metros cúbicos, porcentaje	1) Reportado 2) No se dispone del análisis de captación por estrés hídrico característico de la zona.	60	
	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		60	
	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		60	
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 costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y 2) superficie útil alquilada conexas, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo	No disponible	-	
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	NA		-	Solo dos de los hoteles cuentan con contrato de arrendamiento, en el cual FibraHotel no se encarga de monitorear el consumo de energía y pago de los mismos; representan el 2.3% de la cartera total (en número de hoteles).
Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario	Pies cuadrados	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			

# ÍNDICE DE RECOMENDACIONES DE TCFD

ÍNDICE DE RECOMENDACIONES DE TCFD				
RECOMENDACIONES	REPORTE RECOMENDADO	CÓDIGO	PÁGINAS	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
Gobernanza	a) Describir la función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima	GOB-A	35-54	Disponemos de dos comités de sustentabilidad, una a nivel operativo y 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 sustentabilidad, con especialistas externos, y evaluada por el comité operativo de sustentabilidad.
	b) Describir el control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima.	GOB-B	35-54	Las decisiones adoptadas por el Comité Operativo de sustentabilidad son reportadas al Comité Ejecutivo quienes comparten integrantes de nivel directivo (director general de relación con inversionistas y operativo, responsable de sustentabilidad de FibraHotel).
Estrategia	a) Describir los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo.	EST-A	35-50	Durante 2022, profundizamos en el análisis interno de 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 comprensible que brindará un análisis amplio y profundo acerca de los riesgos que enfrenta nuestro negocio. Se identificaron un total de 18 riesgos clasificados como transitorios y 25 clasificados como físicos.
	b) Describir el impacto de los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización.	EST-B	35-50	<p>Conforme al análisis se consideraron las 3 principales categorías de riesgo, Alto, Medio y Bajo, en donde se contemplan todas las regiones. Solamente dos zonas Durango y Baja California Sur se categorizan como riesgo, al igual que dos zonas, Puebla y Aguascalientes, con riesgo Bajo). Las demás 22 zonas fueron clasificadas como riesgo Medio. De igual forma se determinaron los 3 principales riesgos en el portafolio, los cuales son Inundaciones con 16%, Tormentas eléctricas con 14% y Sequías con 12%.</p> <p>Como resultado del análisis de escenarios climáticos se analizaron las implicaciones financieras derivadas de los posibles impactos de 5 riesgos evaluados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales</li> <li>• Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios</li> <li>• Fracción de tierra expuesta anualmente a olas de calor</li> <li>• Precipitación</li> <li>• Nevada</li> <li>• Temperatura media del aire</li> <li>• Daños anuales previstos por ciclones tropicales</li> <li>• Estrés hídrico</li> </ul> <p>El 100% de los activos que comprenden el portafolio de FibraHotel se encuentra asegurado ante los riesgos derivados de los posibles impactos por los efectos de los escenarios climáticos evaluados</p>
	c) Describir la resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios relacionados con el clima, como con la reducción de 2 grados centígrados.	EST-C	35-50	Como acciones para prevenir y mitigar estos riesgos se han llevado a cabo acciones en los distintos hoteles como instalaciones de captadores de agua que contribuyen al problema de las inundaciones, sistemas de almacenamiento de energía, calentadores solares de agua, entre otras.

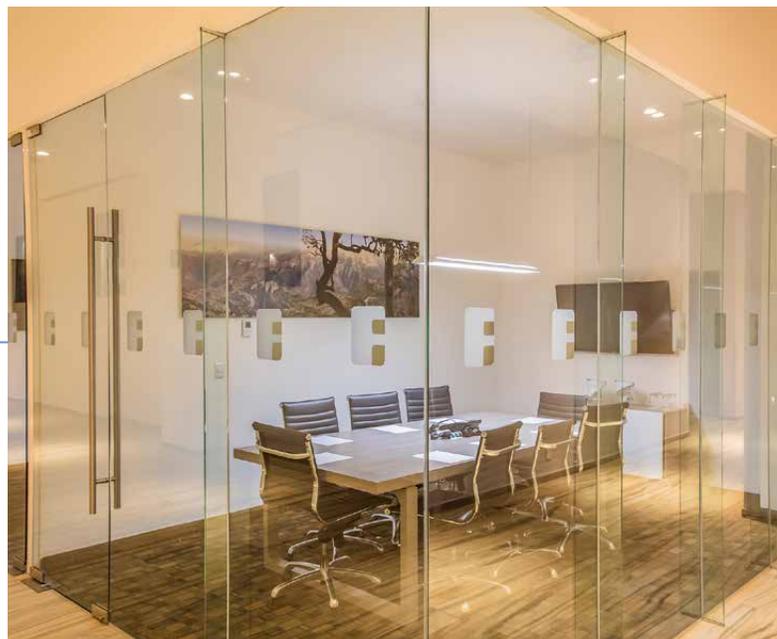
RECOMENDACIONES	REPORTE RECOMENDADO	CÓDIGO	PÁGINAS	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
Gestión de riesgo	a) Describir los procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	GDR-A	36-44	De manera anual se evalúan los principales riesgos, actualizando los planes de prevención y mitigación. El proceso se conforma internamente por un Comité de Riesgos quien evalúa los factores económicos, sociales, ambientales y de salubridad/sanitarios. Posteriormente, se crean planes de prevención y mitigación de los riesgos identificados. El resultado se presenta al Comité Técnico quien aprueba la actualización y pasos a seguir para cada uno de los riesgos.", ya que describe mejor la manera en la que se ha incorporado el análisis de riesgos ASG en la gestión de riesgos general de la empresa.
	b) Describir los procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima	GDR-B	36-44	En relación a los riesgos identificados, establecimos diferentes medidas de gestión, incluyendo prevención y/o mitigación. Solicitudes de cumplimiento de grupos de interés - Hemos diseñado una Estrategia de Sustentabilidad, que se encuentra en implementación, e incluye un pilar de infraestructura sostenible, que cubre aspectos de due dilligence en adquisiciones, innovación en infraestructura y equipamiento (incluyendo equipos) y la gestión de la energía durante la propia operación. Fenómenos meteorológicos más intensos - 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 (ej. sureste del país) ni al turismo de resort (más sensible al clima).
	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	36-44	De manera anual se evalúan los principales riesgos, actualizando los planes de prevención y mitigación. El proceso se conforma internamente por un Comité de Riesgos quien evalúa los factores económicos, sociales, ambientales y de salubridad/sanitarios. Posteriormente, se crean planes de prevención y mitigación de los riesgos identificados. El resultado se presenta al Comité Técnico quien aprueba la actualización y pasos a seguir para cada uno de los riesgos.", ya que describe mejor la manera en la que se ha incorporado el análisis de riesgos ASG en la gestión de riesgos general de la empresa.



Fiesta Americana  
Monterrey Valle

RECOMENDACIONES	REPORTE RECOMENDADO	CÓDIGO	PÁGINAS	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
<b>Métricas y objetivos</b>	a) Divulgar las métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima acorde con su proceso de estrategia y gestión de riesgos.	MYO-A	56-61	<p>Nuestras métricas incluyen la intensidad en el consumo de energía y la generación de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), tanto en términos de superficie (m<sup>2</sup>) como de actividad (cuartos noche).</p> <p>Para cuantificar los impactos financieros de los escenarios climáticos analizados, se utilizó el monto de las primas de seguro correspondiente al 2024-2025 y se utilizaron dos estimaciones de incremento 33% y 43%.</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	56-61	<p>Reportamos anualmente las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2:</p> <p>Alcance 1 se refiere a las emisiones directas producidas por quema de combustibles por parte del FibraHotel.</p> <p>Alcance 2 se refiere a las emisiones indirectas generadas por la electricidad consumida y comprada por FibraHotel</p> <p>Particularmente, hemos avanzado en la determinación de nuestras emisiones de Alcance 3, con un escrutinio de las categorías que nos corresponden por el tipo de actividad (de las planteadas por el GHG Protocol en el Alcance 3; es la principal metodología de referencia internacional). Forma parte del proceso para determinar objetivos de emisiones basados en ciencia, en el marco de la iniciativa de SBTi con que nos comprometimos. Como complemento al informe integrado, presentamos públicamente nuestro inventario de emisiones</p>
	c) Describir los objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos.	MYO-C	56-61	<p>Desde marzo 2022 estamos reconocidos públicamente por SBTi para crear nuestros objetivos basados en ciencia. Actualmente, contamos con objetivos de reducción del impacto ambiental y de emisiones de GEI de Alcance 1, 2 y 3.</p>

Fiesta Inn Los Mochis



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

(GRI 2-2)

(AMEFIBRA GASG-1)

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2024.

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023, 2022 y 2021



95

## Contenido

## Página

Informe de los auditores independientes	P. 96
Estados consolidados de posición financiera	P. 100
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	P. 101
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios	P. 103
Estados consolidados de flujos de efectivo	P. 104
Notas a los estados financieros consolidados	P. 106

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

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (CI Banco, 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 2023, 2022 y 2021, estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios y los 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 materiales.

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 2023, 2022 y 2021, 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" por sus siglas en inglés).

## Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías 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.

## Cuestiones clave de la auditoría

96

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 propiedad de inversión

Para estimar el valor razonable de la propiedad de inversión (propiedad 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 la 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. Dicha información fue probada y corroborada con la documentación soporte según corresponda. Del mismo modo se observó la evidencia

utilizada por valuador independiente 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. 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 valuador independiente.
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 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 2022), e incluyeron los siguientes:

1. Revisamos 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. Involucramos a nuestros especialistas internos de valuación quienes, por la totalidad de los hoteles utilizando insumos independientes y de mercado, realizaron réplicas del valor razonable el cual fue comparado contra el valor razonable determinado 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.

### ***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. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho.

### **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 consideradas 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.

- Obtuvimos 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 FibraHotel. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de FibraHotel 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 de FibraHotel 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. José Gabriel Beristáin Salmerón

31 de marzo de 2024

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2023	2022	2021
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 608,476	\$ 501,236	\$ 485,617
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	285,263	320,884	221,574
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		23,004	19,613	4,313
Pagos anticipados		27,975	21,614	18,270
Total del activo circulante		944,718	863,347	729,774
<b>Activo a largo plazo:</b>				
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	7	12,218,484	12,380,506	12,631,082
Propiedades en desarrollo	8	168,454	142,667	97,741
Propiedades de inversión	9	4,096,000	4,081,000	3,507,324
Inversiones en negocio conjunto	10	219,022	-	-
Depósitos en garantía		5,020	5,005	4,978
Impuestos a la utilidad diferidos	13	13,815	6,492	4,337
Total del activo a largo plazo		16,720,795	16,615,670	16,245,462
Total activos		\$ 17,665,513	\$ 17,479,017	\$ 16,975,236
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomisarios</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	\$ 388,049	\$ 351,312	\$ 96,160
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	11	431,330	434,995	342,488
Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – parte relacionada	15	43,316	40,393	157,140
Intereses por pagar		94,814	86,842	60,784
Impuestos por pagar		72,988	62,407	20,114
Total del pasivo circulante		1,030,497	975,949	676,686
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Beneficio a empleados	16	14,407	11,885	1,662
Pasivos acumulados		5,609	6,224	-
Deuda bancaria	12	1,515,758	1,663,217	2,407,823
Deuda bursátil	12	2,486,580	2,484,245	2,481,911
Total pasivos		5,052,851	5,141,520	5,568,082
<b>Patrimonio de los fideicomisarios:</b>				
Aportación de los fideicomisarios	17	10,722,706	11,017,525	11,017,525
Reserva de pagos basados en acciones	17	18,273	7,833	-
Resultados acumulados		1,871,683	1,312,139	389,629
Total del patrimonio de los fideicomisarios		12,612,662	12,337,497	11,407,154
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisarios		\$ 17,665,513	\$ 17,479,017	\$ 16,975,236

100

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por:				
Arrendamiento de habitaciones		\$ 3,849,068	\$ 3,404,162	\$ 2,291,726
Alimentos y bebidas		913,027	788,766	515,292
Arrendamiento de inmuebles		419,340	461,020	260,245
Otros		43,002	42,397	41,868
Total de ingresos		5,224,437	4,696,345	3,109,131
Costos de:				
Habitaciones		874,131	770,111	558,260
Alimentos y bebidas		600,497	493,169	330,446
Costos indirectos		1,919,267	1,722,116	1,279,737
Total de costos		3,393,895	2,985,396	2,168,443
Utilidad bruta (contribución hotelera)		1,830,542	1,710,949	940,688
Gastos inmobiliarios		87,828	84,392	73,607
Gastos corporativos		335,794	289,143	244,227
Depreciación	7	505,886	508,780	551,732
Deterioro de propiedades hoteleras	7	-	13,395	24,952
Otros (ingresos), neto		(2,888)	(3,969)	(821)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	22,146	(505,950)	(269,355)
Utilidad de operación		881,776	1,325,158	316,346
Costos (ingresos) financieros:				
Ingresos por intereses		(37,754)	(20,628)	(7,008)
Gastos por intereses		437,530	437,663	376,110
Otros gastos financieros		8,280	10,348	10,313
Resultado cambiario, neto		(95,658)	(22,580)	(7,591)
Total de costos financieros, neto		312,398	404,803	371,824
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	10	2,511	-	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		566,867	920,355	(55,478)
Impuestos (beneficio) a la utilidad	13	7,323	(2,155)	(1,308)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		559,544	922,510	(54,170)

(Continúa)

	Notas	2023	2022	2021
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:				
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés		-	-	1,724
Utilidad (pérdida) neta integral consolidada del año		\$ 559,544	\$ 922,510	\$ (52,446)
Utilidad (Pérdida) neta por CBFIs con derechos económicos (pesos), básica y diluida		\$ 0.7118	\$ 1.1739	\$ (0.0690)
Utilidad (Pérdida) neta por CBFIs en circulación (pesos), básica y diluida		\$ 0.6710	\$ 1.1062	\$ (0.0650)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos		786,364,220	784,823,444	784,618,585
Promedio ponderado de CBFIs emitidos		833,947,220	833,947,220	833,947,220

(Concluye)

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 2023, 2022 y 2021

(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 31 de diciembre de 2020	833,947,220	\$ 10,983,435	\$ 33,224	\$ 443,799	\$ (1,724)	\$ 11,458,734
Aportación de tenedores	-	34,090	-	-	-	34,090
Pago basado en certificados	-	-	(33,224)	-	-	(33,224)
Pérdida neta integral consolidada del año	-	-	-	(54,170)	1,724	(52,446)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	833,947,220	11,017,525	-	389,629	-	11,407,154
Pago basado en certificados	-	-	7,833	-	-	7,833
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	922,510	-	922,510
Saldos al 31 de diciembre de 2022	833,947,220	11,017,525	7,833	1,312,139	-	12,337,497
Distribución a tenedores	-	(294,819)	-	-	-	(294,819)
Pago basado en certificados	-	-	10,440	-	-	10,440
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	559,544	-	559,544
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>833,947,220</u>	<u>\$ 10,722,706</u>	<u>\$ 18,273</u>	<u>\$ 1,871,683</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,612,662</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Estados consolidados flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 559,544	\$ 922,510	\$ (54,170)
Ajustes por:				
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	13	7,323	(2,155)	(1,308)
Pérdida (utilidad) en venta de mobiliario y equipo de hotel		6,277	(89)	1,122
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	22,146	(505,950)	(269,355)
Depreciación	7	505,886	508,780	551,732
Deterioro de propiedades hoteleras	7	-	13,395	24,952
Ingresos por intereses		(37,754)	(20,628)	(7,008)
Gastos por intereses	12	437,530	437,663	376,110
Costo de pagos basados en certificados		10,443	7,833	866
Fluctuación no realizada		(105,803)	(12,021)	6,837
Amortización de costos por emisión de deuda bursátil	12	2,334	2,334	2,333
Beneficio a empleados	16	1,908	6,821	1,662
Pérdida en participación en el resultado de negocio conjunto		2,511	-	-
Otros gastos financieros		5,748	8,014	7,980
		<u>1,418,093</u>	<u>1,366,507</u>	<u>641,753</u>
Cambios en el capital de trabajo en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		35,621	(99,310)	(80,897)
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(3,391)	(15,300)	10,553
Pagos anticipados		(6,361)	(3,344)	(110)
Depósitos en garantía		(15)	(27)	(35)
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados		5,710	92,507	133,770
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – Parte relacionada	15	2,923	(116,747)	12,647
Impuestos por pagar		(21,896)	42,293	7,956
Impuestos a la utilidad pagados		17,830	-	-
Pasivos acumulados		(9,379)	9,626	-
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		<u>1,439,135</u>	<u>1,276,205</u>	<u>725,637</u>

(Continúa)

	Notas	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de inversión:				
Adquisición de propiedad de inversión	9	(37,146)	(67,726)	(67,337)
Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo de hotel		(297,519)	(272,219)	(293,204)
Inversión en negocio conjunto		(221,533)	-	-
Venta de mobiliario y equipo de hotel		616	709	511
Inversión en desarrollo de proyectos		(79,024)	(44,926)	(4,818)
Intereses cobrados		37,754	20,628	7,008
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(596,852)</u>	<u>(363,534)</u>	<u>(357,840)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Préstamos obtenidos	12	596,515	476,500	250,000
Pago de préstamos	12	(601,433)	(953,933)	(189,685)
Intereses pagados	12	(429,557)	(411,605)	(395,012)
Distribución a tenedores		(294,819)	-	-
Otros gastos financieros pagados		(5,749)	(8,014)	(7,980)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(735,043)</u>	<u>(897,052)</u>	<u>(342,677)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:				
Aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		107,240	15,619	25,120
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		<u>501,236</u>	<u>485,617</u>	<u>460,497</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (incluye efectivo restringido por \$120,870, \$124,034 y \$96,614 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021)		<u>\$ 608,476</u>	<u>\$ 501,236</u>	<u>\$ 485,617</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# Notas a los estados financieros consolidados

## Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

### 1. Actividades y eventos relevantes

#### Actividades -

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (CI Banco, 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"). A partir del 16 de octubre de 2021, a través de diversos actos corporativos, se llevó a cabo la transferencia del negocio fiduciario en México de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple en favor de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, motivo por el cual ésta institución recibió de la primera todos sus derechos y obligaciones como fiduciario, considerándose CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, causahabiente final universal de todos aquellos derechos, obligaciones, activos y pasivos derivados del negocio fiduciario de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, a partir del 19 de octubre de 2021, fecha en la que la transferencia antes descrita surtió efectos.

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 Ambassador
Grand Fiesta Americana	One	Fairfield Inn & Suites by Marriott
Fiesta Americana	Camino Real	AC Hotels by Marriott
Fiesta Inn	Real Inn	Courtyard by Marriott
Tapestry Collection by Hilton	Inhouse	

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 2023, 2022 y 2021 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), Playa Resorts Management México, S. de R. L. de C. V. (Playa Resorts) (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 contrato de arrendamiento (FibraHotel como arrendador) con Posadas y otros arrendatarios que corresponde a rentas fijas y, en su caso, rentas variables. Con fecha 31 de mayo y 11 de diciembre de 2023, FibraHotel celebró contratos de arrendamiento con Operadora Hotelera Inhouse, para los hoteles de servicio selecto de León y Ciudad Obregón, respectivamente.

FibraHotel tiene empleados a partir del 1 de septiembre de 2022; adicionalmente los servicios administrativos por partes relacionadas y terceros se dejaron de recibir a partir del mes de julio de 2023 para cumplir con la Reforma Laboral que se publicó el 23 de abril de 2022.

106

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 Avenida Santa Fe No. 481 Piso 7 Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, 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					
	2023		2022		2021	
	Administra- dos	Arrendados	Administra- dos	Arrendados	Administra- dos	Arrendados
Posadas	68	1	68	1	68	1
Marriott International	11	-	11	-	11	-
Real Turismo	3	-	3	-	3	-
Playa Resorts	1	-	1	-	1	-
Inhouse	-	1	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>2</b>	<b>83</b>	<b>1</b>	<b>83</b>	<b>1</b>
Total de Hoteles en operación	85		84		84	
Total de habitaciones	12,395		12,264		12,264	

Al 31 de diciembre de 2023 se encuentra cerrado un hotel, el cual representa 159 cuartos. Se espera que este hotel abra durante el primer trimestre del año 2024.

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 2023, 2022 y 2021, ascienden a \$168,454, \$142,667 y \$97,741, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

Eventos relevantes –

a. **Firma de contrato de arrendamiento del hotel Servicio Selecto León**

El 11 de diciembre de 2023, FibraHotel firmó un contrato de arrendamiento para el hotel Servicio Selecto León, el único hotel del portafolio cerrado a la fecha. Se espera que el hotel abra en el segundo trimestre de 2024 bajo la marca InHouse

b. **Pago anticipado parcial a una línea de crédito de BBVA en USD**

En noviembre de 2023, se decidió realizar un pago anticipado de USD \$2.0 millones de una amortización del saldo insoluto de USD \$10.1 millones, cuyo vencimiento es para agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto de esa línea de crédito es de USD \$8.1 millones

c. **Cierre temporal del hotel One Acapulco por el impacto del Huracán Otis**

El 25 de octubre del 2023, el Huracán Otis impactó el hotel One Acapulco y desde esa fecha se encuentra cerrado. El hotel representa menos del 1% de los activos e ingresos de FibraHotel. El impacto estimado fue de alrededor de USD \$3 millones, incluyendo la inversión en remodelación y reapertura de \$50 millones de pesos. La reapertura del hotel se estima en el segundo trimestre abril 2024

d. **Liquidación de las líneas de crédito revolvente con BBVA y Sabadell**

En el mes de octubre de 2023, se liquidaron integralmente los saldos insolutos de las líneas de crédito revolvente de BBVA por \$150 millones de pesos y con Sabadell por \$100 millones de pesos

e. **Disposición de líneas de crédito**

En octubre de 2023, se dispuso USD \$19.1 millones de una nueva línea de crédito con Scotiabank por un importe de hasta \$500 millones o USD \$28.8 millones. La tasa de interés de esa disposición es de SOFR más 1.80 puntos porcentuales.

Debido a esa sustitución de deuda:

- La deuda denominada en USD representa 19% de la deuda total de FibraHotel contra 15% en 2022.
- El costo promedio de la deuda de FibraHotel disminuyó aproximadamente 25 puntos básicos al 31 de diciembre de 2023.

El 19 de septiembre de 2023, FibraHotel dispuso de \$100 millones de pesos de una línea de crédito contratada con Sabadell. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE 28 días más 2.15 puntos porcentuales.

El 31 de julio y el 29 de agosto de 2023, FibraHotel dispuso de \$100 millones y \$50 millones de pesos, respectivamente, de una línea de crédito contratada con BBVA. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE 28 días más 1.65 puntos porcentuales.

f. **Vencimiento de la línea de Crédito BBVA 2**

El 31 de julio de 2023 se cumplió el plazo de vencimiento de la línea de crédito con BBVA, que fue adquirida en el año 2017, la cual se liquidó por completo por un monto de \$116 millones de pesos.

g. **Acuerdo de asociación y adquisición de tierra para el desarrollo de un resort de lujo**

En el mes de junio de 2023, firmó un acuerdo de asociación 50-50 (joint venture) con Fibra DANHOS para el desarrollo de un hotel resort de lujo de reconocida marca, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. A la fecha, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo de este icónico proyecto hotelero.

h. **CBFIs al plan de incentivos en circulación**

El 30 de junio de 2023 se pusieron en circulación 540,776 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empleados autorizado por la Asamblea de Tenedores.

i. **Contrato de arrendamiento del hotel Servicio Selecto Ciudad Obregón**

El 31 de mayo de 2023, FibraHotel firmó un contrato de arrendamiento para el hotel Servicio Selecto Ciudad Obregón. FibraHotel recibirá una renta fija. Al 31 de diciembre de 2023 el hotel se encuentra en operación bajo la marca InHouse.

j. **Firma de línea de crédito revolvente con BBVA**

El 29 de marzo de 2023, se firmó una línea de crédito revolvente de \$150 millones con BBVA. La sobretasa de este crédito es de 170 puntos básicos sobre la TIIE y no cuenta con garantías hipotecarias. Se integró un KPI sostenible con un compromiso de reducir la intensidad energética por cuarto ocupado de 1% vs presupuesto para un portafolio de hoteles seleccionados, lo cual generará un beneficio de 5 puntos básicos.

k. **Política de distribuciones de FibraHotel y distribución del primer trimestre de 2023**

El Comité Técnico determinó la política de distribución de FibraHotel que será el máximo entre el 95% del resultado fiscal y un monto fijo por CBFIs que será pagado trimestralmente (en lugar de un % de AFFO). Para el primer trimestre de 2023, FibraHotel realizó una distribución de Ps. \$0.125 por CBFIs. Para el año completo 2023, FibraHotel estima hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.125 por CBFIs, para un total de Ps. \$0.50 por CBFIs en el año.

Esta política ayuda a los tenedores de CBFIs tener visibilidad sobre las distribuciones esperadas en el año. Al mismo tiempo, la política permite a la compañía retener flujo de efectivo para llevar a cabo su plan de negocios, incluyendo entre otras cosas el pago de amortizaciones de créditos (reducir deuda) y realizar inversiones en su portafolio o de crecimiento inorgánico que cumplan con los criterios de elegibilidad. FibraHotel tiene la intención de incrementar el monto fijo de las distribuciones por CBFIs en el tiempo en base a los resultados operativos.

l. **Cambios en el inventario del portafolio**

Durante 2022 se hicieron renovaciones en ciertos hoteles del portafolio. Desde el primer trimestre de 2023, se presentan los siguientes cambios en el portafolio:

- Live Aqua San Miguel de Allende: disminución de 153 a 150 cuartos.
- Fiesta Americana Pabellón M: disminución de 178 a 176 cuartos.
- Fiesta Americana Hacienda Galindo: aumento de 168 a 169 cuartos.

Con esas modificaciones, el total de cuartos del portafolio al 31 de diciembre de 2023 es de 12,554

m. **Refinanciamiento parcial a dólares de la línea de crédito de Banorte**

En el mes de diciembre de 2022 se substituyó parcialmente la línea de Banorte, cuyo saldo insoluto era de \$946 millones a una línea de crédito con la misma institución financiera denominada en USD. Se convirtieron \$486 millones a un tipo de cambio de \$19.76 dejando los saldos insolutos siguientes:

- \$460 millones a una tasa TIIE 91 días + 200 puntos básicos.
- USD \$24.6 millones a una tasa SOFR 91 días + 250 puntos básicos.

Debido a esa substitución de deuda:

- La deuda denominada en USD representa 15% de la deuda total de FibraHotel contra 5% anteriormente.
- El costo promedio de la deuda de FibraHotel disminuyó aproximadamente 47 puntos básicos al 31 de diciembre de 2022.

n. **Pago anticipado de la línea de crédito con Banorte**

Durante el segundo semestre de 2022, se decidió liquidar por completo y de manera voluntaria los \$250 millones insolutos de la línea de crédito de Banorte que se dispuso en marzo de 2021. Esa línea de crédito se dispuso con el fin de proteger la liquidez durante la pandemia.

o. **Contratación de BTG Pactual Casa de Bolsa, S. A. de C.V. como formador de mercado**

Desde el 10 de octubre de 2022, BTG Pactual provee servicios de formador de mercado a los certificados bursátiles fiduciarios

inmobiliarios ("CBFIs") de FibrHotel listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). Como formador de mercado, BTG Pactual participará en la negociación diaria de los CBFIs de FibrHotel. El propósito del contrato es incrementar la liquidez de los CBFIs en el largo plazo, facilitando a los inversionistas realizar operaciones con los CBFIs de FibrHotel.

p. **Pago anticipado de la línea de crédito con Sabadell**

En el mes de junio de 2022, se decidió amortizar totalmente y de manera voluntaria el saldo insoluto de \$130 millones de la línea de crédito revolvente de Sabadell.

q. **Actualización de CBFIs al plan de incentivos**

El 28 de abril de 2022 la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la implementación de un plan de compensaciones para empleados basados en CBFIs.

El plan podrá llegar a representar hasta 4,741,602 CBFIs, en tres tranches de 1,580,534 cada uno (Plan 2021/2022, Plan 2023 y Plan 2024) y se otorgará en función a métricas de desempeño, las cuales incluyen componentes de desempeño del AFFO, del precio del CBF de FibrHotel, del retorno total de los inversionistas de FibrHotel y una métrica ESG

Plan	Periodo en la que empezará a tener derechos económicos	Número de CBFIs
Plan 2021/2022	2023, 2023, 2024	1,580,534
Plan 2023	2023, 2024, 2025	1,580,534
Plan 2024	2024, 2025, 2026	1,580,534
		<u>4,741,602</u>

r. **Acuerdo para vincular el crédito BBVA 2 con criterios de sostenibilidad y mejorar el calendario de amortización de la línea**

El 21 de junio de 2021 FibrHotel firmó un convenio modificatorio en la línea de crédito BBVA 2:

- Se reducen las amortizaciones de los años 2023 y 2023 por \$177 millones de pesos en 2023 y \$44 millones de pesos en 2023, y se extiende el vencimiento del crédito a 2024.
- La sobre tasa es de 190 puntos básicos sobre TIIE para la parte en pesos (\$253 millones) y de 225 puntos básicos sobre LIBOR para la parte en dólares (USD 13 millones).
- Se integró un KPI sostenible con un compromiso de reducir la intensidad energética por cuarto ocupado de 1% vs presupuesto para un portafolio de hoteles seleccionados, lo cual generará un beneficio de 5 puntos básicos para así obtener el primer crédito verde de FibrHotel.

s. **Reapertura de los hoteles One Coatzacoalcos, One Saltillo y The Yucatán Resort Playa del Carmen**

El 12 de mayo de 2021, el hotel de 60 habitaciones en Playa del Carmen reabrió bajo la marca The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton, operado por Playa Resorts bajo el concepto todo-incluido. Para efectos contables, a partir de la apertura del hotel, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de inversión y se considera como Propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

El 1 de agosto de 2021 se llevó a cabo la reapertura de dos hoteles con 265 cuartos operados por Posadas: el hotel One Coatzacoalcos con 126 cuartos de servicio limitado y el hotel One Saltillo con 139 cuartos de servicio limitado (el hotel era previamente operado por Marriott International bajo la marca Fairfield Inn & Suites).

t. **Reforma Laboral**

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de eliminar la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. En el mes de julio de 2022 FibrHotel completó los cambios administrativos y operativos necesarios (vía la subsidiaria Fibr Hotelera S.C.) para cumplir íntegramente con lo establecido en el marco legal vigente.

u. **Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIH019**

El 3 de febrero de 2021, FibrHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIH019 se aprobó 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 FibrHotel podría contratar deuda adicional por un monto de hasta \$500 millones de pesos.

v. **Cambio de contrato de arrendamiento**

- El 31 de marzo de 2021 el hotel Fiesta Inn Perisur terminó el plazo del contrato de arrendamiento con Posadas. Desde el 1 de abril de 2022 el hotel pasó a un contrato de operación con la misma marca y operador, por lo que a partir del segundo trimestre de 2021 el hotel pasó a ser considerado como hotel administrado. Para efectos contables a partir del 1 de abril de

2021, el hotel deja de ser considerado en el balance general como Propiedad de inversión y se considera como Propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

w. **Activos adquiridos**

*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 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.

x. **Fondo de Recompra**

En el mes de abril de 2022, FibraHotel canceló 2,326,405 de CBFIs que estaban en el fondo de recompra por lo que al 31 de diciembre de 2022 el fondo de recompra no tiene saldo. Durante el año 2023, el programa de recompra quedó inactivo, por lo que al 31 de diciembre de 2023 el fondo de recompra no tiene saldo.

y. **Disposición de líneas de crédito**

El 31 de marzo de 2021, FibraHotel dispuso \$250 millones de una línea de crédito contratada con Banorte. Las condiciones del contrato establecían pagos de interés sobre una tasa TIIE a 91 días más 2.6 puntos porcentuales hasta junio de 2022 y más 1.99 puntos porcentuales a partir de julio de 2022. Al 31 de diciembre de 2022, la línea de crédito se encuentra saldada.

El 31 de marzo de 2020, FibraHotel dispuso de \$166 millones de pesos de una línea de crédito contratada con Banorte. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a días más 2.0 puntos 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 revolvente contratada con Sabadell. Las condiciones de contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 1.50 porcentuales. El 16 de abril de 2021, se firmó un convenio modificatorio para extender 24 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente. Al 31 de diciembre de 2022, la línea de crédito se encuentra saldada.

## 2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

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

En el año, el Grupo ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

Fibrahotel ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

### **Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas**

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

Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>

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

#### **Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes**

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros.

#### **Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)**

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Los directores de la compañía tenedora anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo para períodos futuros.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

### **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. **Negocio en Marcha**

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. **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 2023, 2022 y 2021	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 (vía la subsidiaria Fibra Hotelera S.C.) tiene empleados a partir del 1 de septiembre de 2021. En el mes de julio de 2022 se dejó de recibir servicios administrativos por partes relacionadas y terceros para cumplir con la Reforma Laboral. Los servicios administrativos de personal pasaron a ser parte de los empleados de su subsidiaria Fibra Hotelera, S.C. para cumplir con lo establecido en la Reforma Laboral.

e. **Inversión en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.

Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinúa.

f. **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.

g. **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, FibraHotel 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 FibraHotel, 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, FibrHotel reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si FibrHotel retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, FibrHotel 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 FibrHotel 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 FibrHotel se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de FibrHotel 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 FibrHotel.

#### **h. Pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

##### *Baja de pasivos financieros*

FibrHotel da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FibrHotel 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 FibrHotel 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, FibrHotel 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.

#### **i. 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. FibrHotel 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.

#### **j. 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 2023, 2022 y 2021 son:

	%
Edificios 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.

k. **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 indicativo 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.

l. **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 incurrir.

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.

m. **Beneficios a empleados**

*Beneficios a empleados por terminación*

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurrir.

*Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”).*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la FibraHotel espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

*PTU*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, la PTU se determina con base en la renta gravable, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

n. **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.

o. **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).

p. **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, FibraHotel 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 incurre 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 FibraHotel 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. FibraHotel 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, FibraHotel 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.

q. **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.

r. **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.

s. **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 periodos 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.

t. **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 de FibraHotel, 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 16. 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.

u. **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 q.

v. **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.

w. **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.

x. **Utilidad neta por CBFIs**

Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el periodo. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 restando al total de CBFIs emitidos, los CBFIs en tesorería, los CBFIs cancelados y los CBFIs del fondo de recompra (ver Nota 16).

	2023	2022	2021
CBFIs emitidos	833,947,220	833,947,220	833,947,220
Menos -			
CBFIs en tesorería	(3,902,881)	(4,443,657)	(4,443,657)
CBFIs cancelados	(43,680,119)	(43,680,119)	(41,353,714)
CBFIs fondo de recompra	-	-	(2,326,405)
CBFIs con derechos económicos	<u>786,364,220</u>	<u>785,823,444</u>	<u>785,823,444</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).
- iv. Lleva a cabo la prueba para identificar la concentración.
- v. Analiza las condiciones de un proceso sustantivo.

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 mediante la celebración de contratos de arrendamiento, 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, por medio de una entidad hotelera operadora, los servicios prestados a los clientes del hotel mediante la celebración de contratos de operación y los servicios proporcionados a los huéspedes son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de FibraHotel. Un hotel gestionado por o en nombre del 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 q), 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

FibraHotel 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 y de operación 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

De manera limitada, FibraHotel ha reconocido algunas estimaciones para cuentas incobrables debido a que ha habido cambio en la calidad crediticia en un cliente y los importes no 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 7).

## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2023	2022	2021
Efectivo y bancos	\$ 487,606	\$ 377,202	\$ 389,003
Equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Fondo de reserva para gastos de capital (i)	120,870	124,034	96,614
	<u>\$ 608,476</u>	<u>\$ 501,236</u>	<u>\$ 485,617</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

	2023	2022	2021
Clientes	\$ 128,093	\$ 145,955	\$ 116,679
Agencias de viaje	55,692	51,803	50,636
Tarjetas de crédito	42,120	32,303	21,933
Otras	57,897	64,129	13,851
	<u>283,802</u>	<u>294,190</u>	<u>203,099</u>
Rentas por cobrar a:			
Posadas	1,461	26,694	18,475
	<u>\$ 285,263</u>	<u>\$ 320,884</u>	<u>\$ 221,574</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.

	2023	2022	2021
60-90 días	\$ 10,085	\$ 13,036	\$ 6,260
Más de 90-120 días	56,535	50,061	11,501
Total	<u>\$ 66,620</u>	<u>\$ 63,097</u>	<u>\$ 17,761</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>38</u>

## 7. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel

	2023	2022	2021
Terrenos	\$ 2,047,386	\$ 2,047,386	\$ 2,047,386
Edificios	11,022,079	10,879,787	10,823,195
Mobiliario y equipo de operación del hotel	3,233,649	3,050,656	2,853,223
	<u>16,303,114</u>	<u>15,977,829</u>	<u>15,723,804</u>
Menos - Depreciación acumulada	(4,084,630)	(3,597,323)	(3,092,722)
	<u>\$ 12,218,484</u>	<u>\$ 12,380,506</u>	<u>\$ 12,631,082</u>

Costo	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,909,172	\$ 9,990,470	\$ 2,924,638	\$ 14,824,280
Adquisiciones	47,962	97,010	145,578	290,550
Trasposos de propiedades en inversión	90,252	760,667	(215,400)	635,519
Ajustes de deterioro	-	(24,952)	-	(24,952)
Bajas	-	-	(1,593)	(1,593)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,047,386	10,823,195	2,853,223	15,723,804
Adquisiciones	-	69,987	202,130	272,117
Ajustes de deterioro	-	(13,395)	-	(13,395)
Bajas	-	-	(4,697)	(4,697)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2,047,386	10,879,787	3,050,656	15,977,829
Adquisiciones	-	147,954	202,801	350,755
Bajas	-	(5,662)	(19,808)	(25,470)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 2,047,386</u>	<u>\$ 11,022,079</u>	<u>\$ 3,233,649</u>	<u>\$ 16,303,114</u>

Depreciación acumulada	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,187,031	\$ 1,356,614	\$ 2,543,645
Baja por depreciación	-	(2,655)	(2,655)
Gasto por depreciación	309,630	242,102	551,732
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,496,661	1,596,061	3,092,722
Baja por depreciación	-	(4,179)	(4,179)
Gasto por depreciación	280,150	228,630	508,780
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,776,811	1,820,512	3,597,323
Baja por depreciación	(2,669)	(15,910)	(18,579)
Gasto por depreciación	283,484	222,402	505,886
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 2,057,626	\$ 2,027,004	\$ 4,084,630

Al 31 de diciembre de 2023, 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 \$2,702 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.

La revisión que se llevó a cabo al 31 de diciembre de 2023 no condujo al reconocimiento de una pérdida por deterioro.

Para los ejercicios anteriores, esta revisión condujo al reconocimiento de una pérdida por deterioro al:

- 31 de diciembre de 2022, por \$13,395, correspondiendo a los hoteles One Puebla y Fairfield Inn Villahermosa.
- 31 de diciembre de 2021, por \$24,952, correspondiendo a los hoteles One Coatzacoalcos, One Puebla, Fiesta Inn Hermosillo y Fiesta Inn Perinorte.

Los montos se presentaron en el rubro de "Deterioro de propiedades hoteleras" dentro del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2023, el hotel de Servicio Selecto León continúa cerrado. Al 31 de diciembre de 2021, Se tomó la decisión de acelerar la depreciación de los hoteles de servicio selecto de Ciudad Obregón y León, dejando únicamente el valor de los terrenos por \$111 millones los cuales fueron determinados por un valuador independiente. Esos ajustes representaron un cambio en el valor contable neto de \$48 millones de pesos.

## 8. Propiedades en desarrollo

	2023	2022	2021
Proyectos diversos	\$ 92,923	\$ 92,923	\$ 92,923
Otros	75,531	49,744	4,818
	\$ 168,454	\$ 142,667	\$ 97,741

## 9. Propiedades de inversión

	2023	2022	2021
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 4,096,000	\$ 4,081,000	\$ 3,507,324
Saldos al inicio del año	\$ 4,081,000	\$ 3,507,324	\$ 3,806,192
Adiciones	37,146	67,726	67,337
Bajas	-	-	(40)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(22,146)	505,950	269,355
Traspaso a propiedades, mobiliario y equipo de hotel <sup>(1)</sup>	-	-	(635,520)
Saldos al final del año	\$ 4,096,000	\$ 4,081,000	\$ 3,507,324

El valor razonable del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (única propiedad registrada como Propiedad de Inversión) fue realizado por la consultora HVS, especializada en el sector de hotelería. HVS utilizó la metodología de flujos futuros descontados; el cálculo del flujo de efectivo proyectado que HVS consideró fue a 10 años. Para estimar el valor de salida de las inversiones, FibraHotel tomó un Cap rate de 8.5% para el último año proyectado de cada una de las inversiones, posteriormente, y 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 FibraHotel 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 fue determinado por FibraHotel con base en la metodología de flujos futuros descontados; el cálculo del flujo de efectivo proyectado que FibraHotel consideró fue a 9 años. Para estimar el valor de salida de las inversiones, FibraHotel 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 FibraHotel 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.

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 los hoteles Fiesta Inn Perisur The Yucatán Resort Playa del Carmen en el año 2021. Ver Nota 1 - Eventos relevantes.

## 10. Inversión en Negocio Conjunto

En el mes de junio de 2023, firmó, a través de la celebración del Fideicomiso F/5271, un acuerdo de asociación 50-50 (joint venture) con Fibra Danhos para el desarrollo de un hotel resort de lujo de reconocida marca, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. A la fecha, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo de este icónico proyecto hotelero.

a) El Fideicomiso mantiene la siguiente participación en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2023	Al 31 de diciembre de: 2023
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 219,022

b) La inversión antes mencionada incluye método de participación tal y como se detalla a continuación:

Entidad:	% de Participación 2023	Al 31 de diciembre de: 2023
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271 (pérdida)	50%	\$ 2,511

126

## 11. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

	2023	2022	2021
Cuentas por pagar	\$ 279,754	\$ 304,541	\$ 217,631
Gastos acumulados	66,060	75,439	81,335
Otras cuentas por pagar	85,516	55,015	43,522
	<u>\$ 431,330</u>	<u>\$ 434,995</u>	<u>\$ 342,488</u>



- Se integró un KPI sostenible con un compromiso de reducir la intensidad energética por cuarto ocupado de 1% vs presupuesto para un portafolio de hoteles seleccionados, lo cual generará un beneficio de 5 puntos básicos para así obtener el primer crédito verde de FibraHotel.

## **BBVA**

Principales obligaciones de hacer:

- 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 a utilidad operativa (utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización) no mayor a 4.0x.

*Dispensas acordadas en 2023*

- No considerar como incumplimiento el no alcanzar un índice menor a 1.2x
- Contratación de las coberturas de tasas de interés hasta finalizar diciembre del año 2023

*Dispensas acordadas en 2022*

- No considerar como incumplimiento el no alcanzar un índice menor a 1.2x.
- No considerar como incumplimiento el índice de cobertura de servicio de deuda no inferior a 1.3x.
- No considerar como inflamamiento el tener un índice de deuda neta / EBITDA mayor a 4.0x.

*Dispensas acordadas en 2021*

- 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 2021, 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 2022, contenidos en la cláusula décima primera del contrato, relativas a las obligaciones especiales.

## **Banorte**

Principales obligaciones de hacer:

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

*Dispensas acordadas en 2023*

- Poder cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del año 2023.
- La contratación de instrumentos derivados que ampare el 70% del crédito hasta el vencimiento dentro de un periodo de 18 meses después de la fecha de la firma de contrato.

*Dispensas acordadas en 2022*

- Poder cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del año 2023.

*Dispensas acordadas en 2021*

- 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 2022.
- Cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del segundo semestre del 2022

## **Scotiabank**

Principales obligaciones de hacer

- Mantener durante la vigencia del contrato, un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor a 1.20x
- Mantener durante la vigencia del contrato, un índice de apalancamiento menor o igual a 50%

b. Deuda bursátil a largo plazo

Durante 2019, FibraHotel realizó la colocación \$2,500 millones de pesos a una tasa fija de 8.83%:

	2023	2022	2021
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 2027, 2028 y 2029, el vencimiento de la deuda es septiembre 2029.	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000
Menos - Gastos por colocación de la deuda	(13,420)	(15,755)	(18,089)
	<u>\$ 2,486,580</u>	<u>\$ 2,484,245</u>	<u>\$ 2,481,911</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 2023, 2022 y 2021, estas restricciones fueron cumplidas.

El 3 de febrero de 2021, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19 (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
2024	\$ 388,049
2025	314,515
2026	337,015
2027	1,211,158
Más de 5 años	<u>2,153,070</u>
	<u>\$ 4,403,807</u>

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

	01/01/2023	Financiamiento de flujo de efectivo	Financiamiento pagados	Intereses devengados	Intereses pagados	Otros resultados	31/12/2023
Préstamos bancarios	\$ 2,040,051	\$ 596,515	\$ (601,433)	\$ 213,714	\$ (206,354)	\$ (105,801)	\$ 1,936,692
Deuda Bursátil	<u>2,545,565</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>223,817</u>	<u>(223,203)</u>	<u>2,334</u>	<u>2,548,513</u>
	<u>\$ 4,585,616</u>	<u>\$ 596,515</u>	<u>\$ (601,433)</u>	<u>\$ 437,531</u>	<u>\$ (429,557)</u>	<u>\$ (103,467)</u>	<u>\$ 4,485,205</u>

### 13. 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:

	2023	2022	2021
ISR:			
Causado	\$ 14,646	\$ -	\$ -
Diferido	(7,323)	(2,155)	(1,308)
	<u>\$ 7,323</u>	<u>\$ (2,155)</u>	<u>\$ (1,308)</u>

b. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el principal concepto que integra el impuesto sobre la renta diferido activo corresponde a gastos acumulados por \$12,079 \$15,793, y \$8,139 respectivamente.

## 14. 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 en 2023 no ha sido modificada en comparación con 2022 y 2021.

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:

	2023	2022	2021
Deuda <sup>(i)</sup>	\$ 4,390,386	\$ 4,498,774	\$ 4,985,894
Activos totales	<u>17,665,513</u>	<u>17,479,017</u>	<u>16,975,236</u>
Índice de deuda neta a activos totales	<u>24.9%</u>	<u>25.7%</u>	<u>29.4%</u>

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados), como se describe en las Nota 12.

*Índice de cobertura de deuda*

Al 31 de diciembre de 2023, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.71, considerando un periodo de cuatro trimestres las métricas para su cálculo son las siguientes:

· Compromisos:

- Servicio de la deuda: \$809 millones de pesos.
- Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): \$307 millones de pesos.

· Recursos disponibles:

- Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): \$488 millones de pesos.
- Impuesto al Valor Agregado por recuperar: \$23 millones de pesos.
- Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): \$1,243 millones de pesos.
- Líneas de crédito disponibles no dispuestas: \$300 millones de pesos.

b. **Instrumentos financieros**

	2023	2022	2021
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 608,476	\$ 501,236	\$ 485,617
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	285,263	320,884	221,574
Pasivos financieros:			
Deuda	\$ 4,390,386	\$ 4,498,774	\$ 4,985,894
Cuentas por pagar a proveedores	279,754	304,541	217,631
Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	43,316	40,393	157,140
Intereses por pagar	94,814	86,842	60,784

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:

	2023	2022	2021
Miles de dólares:			
Activos monetarios	6,497	2,770	6,848
Pasivos monetarios	(46,021)	(32,323)	(11,615)
Posición larga	(39,524)	(29,553)	(4,767)
Equivalente en miles pesos	\$ (667,707)	\$ (572,190)	\$ (97,798)

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 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de marzo de 2024
Dólar	\$ 16.8935	\$ 19.3615	\$ 20.5157	\$ 16.6780

- **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 2023, 2022 y 2021, tendría un decremento de aproximadamente (\$39,524), (\$29,553) y (\$4,767), 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.

- *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 2023 son como sigue:

Escenario	TIIE 28 días	TIIE 91 días	SOFR	Impacto
Menos 100 puntos base	10.5035	10.4750	4.2328%	(14,213)
Menos 25 puntos base	11.2535	11.2250	4.9828%	(3,553)
Al 31/12/2023	11.5035	11.4750	5.2328%	-
Más 25 puntos base	11.7535	11.7250	5.4828%	3,553
Más 100 puntos base	12.5035	12.4750	6.2328%	14,213

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.

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 2023				
Deuda	\$ 388,049	\$ 1,862,688	\$ 2,139,649	\$ 4,390,386
Intereses por pagar	94,814	-	-	94,814
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	431,330	-	-	431,330
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. - parte relacionada	43,316	-	-	43,316
Intereses proyectados de la deuda	382,937	898,952	179,204	1,461,093
<b>Total</b>	<b>\$ 1,340,446</b>	<b>\$ 2,761,640</b>	<b>\$ 2,318,853</b>	<b>\$ 6,420,939</b>

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2022				
Deuda	\$ 351,312	\$ 1,036,589	\$ 3,110,873	\$ 4,498,774
Intereses por pagar	86,842	-	-	86,842
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	434,995	-	-	434,995
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – parte relacionada	40,393	-	-	40,393
Intereses proyectados de la deuda	419,005	1,038,336	427,041	1,884,382
<b>Total</b>	<b>\$ 1,332,547</b>	<b>\$ 2,074,925</b>	<b>\$ 3,537,914</b>	<b>\$ 6,945,386</b>

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2021				
Deuda	\$ 96,160	\$ 1,248,167	\$ 3,641,567	\$ 4,985,894
Intereses por pagar	60,784	-	-	60,784
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	342,488	-	-	342,488
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	157,140	-	-	157,140
Intereses proyectados de la deuda	427,998	868,639	1,279,317	2,575,954
<b>Total</b>	<b>\$ 1,084,570</b>	<b>\$ 2,116,806</b>	<b>\$ 4,920,884</b>	<b>\$ 8,122,260</b>

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
	2023	2022	2021		
Inversiones en valor gubernamentales	\$ 36,503	\$ 150	\$ 196,237	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	2023		2022		2021		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	\$4,390,386	\$4,318,205	\$4,498,774	\$4,569,140	\$4,985,894	\$5,162,003	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 TIE 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).

## 15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

### a. Transacciones

Durante el año FibraHotel realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de FibraHotel:

	2023	2022	2021
Administradora Fibra Hotelera			
Mexicana, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup> :			
Honorarios de administración	\$ 170,449	\$ 156,049	\$ 146,565
Grupo A <sup>(2)</sup> :			
Gasto:			
Servicios administrativos	\$ -	\$ 42,621	\$ 78,553

(1) La cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera es la que se presenta en los estados consolidados de posición financiera, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, es por \$43,316, \$40,393 y 157,140, respectivamente.

(2) Grupo A se integraba hasta el 31 de julio de 2022 por Prestación de Servicios Hoteleros GG, S. A. de C. V., Soluciones y Administración Estratégica, S. A. de C. V., Solución de Recursos Humanos, A. de C. V., debido a que los servicios administrativos que estas empresas proporcionaban ahora son proporcionados por su subsidiaria Fibra Hotelera S.C.

## 16. Beneficio a empleados

La Entidad maneja un plan que cubre primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los planes se exponen a la Entidad a riesgos actuariales como: riesgo de inversión, de tipo de interés, de longevidad y de salario.

No hay otros beneficios posteriores al retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023 por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2023 %	2022 %
Tasa de descuento	9.70	9.45
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos son:

	2023	2022
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 4,339	\$ 3,941
Costo de servicios pasados por liquidaciones	-	67
Costo por intereses	1,102	856
	<u>\$ 5,441</u>	<u>\$ 4,864</u>

	2023	2022
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:		
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	\$ (375)	\$ (1,791)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(2,544)	(2,409)
Total	<u>\$ (2,919)</u>	<u>\$ (4,200)</u>

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2023	2022
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 11,885	\$ 1,662
Costo laboral del servicio actual	4,339	3,941
Costo por intereses	1,102	856
Remediación (ganancias) pérdidas:		
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	(375)	(1,791)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(2,544)	(2,409)
Costo de los servicios pasados incluyendo pérdidas/(ganancias) por ajustes	-	(1,194)
Pasivos asumidos	-	10,820
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 14,407</u>	<u>\$ 11,885</u>

## 17. Patrimonio de los fideicomisarios

Aportaciones y contribuciones-

- a. Las aportaciones de los fideicomisarios a valor nominal al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2023	2022	2021
Aportación de patrimonio inicial	\$ 15	\$ 15	\$ 15
Emisión de CBFIs	14,348,386	14,348,386	14,348,386
Total	<u>\$ 14,348,401</u>	<u>\$ 14,348,401</u>	<u>\$ 14,348,401</u>

- 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 2023, 2022 y 2021 existen 786,364,220; 785,823,444 y 783,394,169 CBFIs en circulación con derechos económicos, respectivamente.
- d. Durante los años 2017 y 2018 FibraHotel realizó la recompra de 41,353,714 CBFIs, de los cuales 32,620,342 fueron cancelados en 2019 y 8,733,372 fueron cancelados en 2020. En 2020 FibraHotel realizó recompra de 2,326,405 CBFIs.
- e. Al 31 de diciembre de 2023, 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 CBFi (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
25 de abril de 2023	\$ 0.1250	\$ 98,227	\$ -	\$ 98,227
11 de julio de 2023	0.1250	98,296	-	98,296
17 de octubre de 2023	<u>0.1250</u>	<u>98,296</u>	<u>-</u>	<u>98,296</u>
TOTAL	<u>\$ 0.3750</u>	<u>\$ 294,819</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 294,819</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existió distribución de CBFIs.

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.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 los CBFIs sin derechos económicos y cancelados ascendían a 47,583,000 y 48,123,776, 50,553,051, respectivamente.

f. *Reserva de pagos basados en certificados de FibraHotel -*

El 28 de abril de 2022, la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles aprobó la implementación de un plan de compensaciones para empleados basado en CBFIs, dicho plan podrá representar hasta 4,741,602 CBFIs.

*Plan de opción de certificados a ejecutivos que prestan servicios a FibraHotel.*

El 30 de junio de 2023 se pusieron en circulación 540,776 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empleados autorizado por la Asamblea de Tenedores

El 30 de junio de 2021 se pusieron en circulación 2,420,045 CBFIs y adicionalmente el 6 de julio de 2021 se pusieron en circulación 9,230 CBFIs adicionales. Estos 2,429,275 CBFIs corresponden al plan de incentivos para empleados establecido en 2017.

Con base en los precios determinados por FibraHotel, así como con el número de certificados liberados, se determinó que el valor razonable estimado total de todas las opciones fue por \$41,773 el cual se está registrando de manera lineal a lo largo de los 4 años que dura el plan. El efecto se registra incrementado el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios.

## 18. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos son como sigue:

Año	
Menos de un año	\$ 262,387
De uno a 5 años	<u>1,139,503</u>
	<u>\$ 1,401,890</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.

## 19. 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 hasta el nivel del resultado operativo. Las categorías principales de clientes para estos bienes son servicio proporcionado y marca. Los segmentos por 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 ofrecían servicios adicionales, pero en los últimos años, la tendencia ha sido que esta clase de hoteles ofrezcan una mezcla de estos servicios, incluyendo centros de negocios, gimnasios y piscinas, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y espacios limitados de salas de juntas.

### Servicio Completo

Estos hoteles cuentan con una oferta de alimentos y bebidas robusta con varios centros de consumo (restaurantes y bares), salas de juntas y salones de conferencias para eventos sociales y empresariales, así como en ciertos casos servicios adicionales como spas, servicio a cuartos en horario amplio, valet parking, concierge, botones y áreas públicas más extensas.

#### b. Ingresos y resultados por segmento

Se presenta un análisis de los ingresos y resultados del Fideicomiso de las operaciones continuas por segmento a informar:

	2023				
	Servicio Selecto	Servicio Limitado	Servicio Completo	Corporativo	Total
Ingresos por:					
Arrendamiento de habitaciones	\$ 1,904,907	\$ 669,799	\$ 1,274,362	\$ -	\$ 3,849,068
Alimentos y bebidas	437,687	4,182	471,158	-	913,027
Arrendamiento de inmuebles	-	-	28,261	391,079	419,340
Otros	-	7,428	35,574	-	43,002
	<u>\$2,342,594</u>	<u>681,409</u>	<u>1,809,355</u>	<u>391,079</u>	<u>5,224,437</u>
Costos y gastos generales:					
Habitaciones	411,253	181,356	281,522	-	874,131
Alimentos y bebidas	284,454	6,969	309,074	-	600,497
Costos indirectos	939,920	290,178	689,169	-	1,919,267
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	420,734	420,734
Depreciación	-	-	-	505,886	505,886
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	22,146	22,146
	<u>1,635,627</u>	<u>478,503</u>	<u>1,279,765</u>	<u>948,766</u>	<u>4,342,661</u>
				Utilidad de operación	881,776
				Costos financieros, netos y otros	312,398
				Participación en las utilidades de negocios conjuntos	<u>2,511</u>
				Utilidad antes de impuestos	<u>\$ 566,867</u>

2022					
	Servicio Selecto	Servicio Limitado	Servicio Completo	Corporativo	Total
Ingresos por:					
Arrendamiento de habitaciones	\$ 1,661,527	\$ 572,809	\$ 1,169,826	\$ -	\$ 3,404,162
Alimentos y bebidas	368,771	2,689	417,306	-	788,766
Arrendamiento de inmuebles	-	-	24,086	436,934	461,020
Otros	4,500	8,634	29,263	-	42,397
	<u>2,034,798</u>	<u>584,132</u>	<u>1,640,481</u>	<u>436,934</u>	<u>4,696,345</u>
Costos y gastos generales:					
Habitaciones	360,532	154,246	255,332	-	770,110
Alimentos y bebidas	224,666	2,601	265,902	-	493,169
Costos indirectos	843,087	250,877	628,152	-	1,722,116
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	369,567	369,567
Deterioro de propiedades hoteleras	-	-	-	13,395	13,395
Depreciación	-	-	-	508,780	508,780
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(505,950)	(505,950)
	<u>1,428,285</u>	<u>407,724</u>	<u>1,149,386</u>	<u>385,792</u>	<u>3,371,187</u>
				Utilidad de operación	1,325,158
				Costos financieros, netos y otros	<u>404,803</u>
				Utilidad antes de impuestos	<u>\$ 920,355</u>

2021					
	Servicio Selecto	Servicio Limitado	Servicio Completo	Corporativo	Total
Ingresos por:					
Arrendamiento de habitaciones	\$ 1,182,123	\$ 354,714	\$ 754,889	\$ -	\$ 2,291,726
Alimentos y bebidas	241,366	196	273,730	-	515,292
Arrendamiento de inmuebles	-	-	30,331	229,914	260,245
Otros	7,705	7,503	26,660	-	41,868
	<u>1,431,194</u>	<u>362,413</u>	<u>1,085,610</u>	<u>229,914</u>	<u>3,109,131</u>
Costos y gastos generales:					
Habitaciones	278,552	104,009	175,699	-	558,260
Alimentos y bebidas	154,347	1,714	174,385	-	330,446
Costos indirectos	654,442	176,123	449,172	-	1,279,737
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	317,013	317,013
Deterioro de propiedades hoteleras	-	-	-	24,952	24,952
Depreciación	-	-	-	551,732	551,732
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(269,355)	(269,355)
	<u>1,087,341</u>	<u>281,846</u>	<u>799,256</u>	<u>624,342</u>	<u>2,792,785</u>
				Utilidad de operación	316,346
				Costos financieros, netos y otros	<u>371,824</u>
				Pérdida antes de impuestos	<u>\$ (55,478)</u>

Los principales activos y pasivos por segmento al 31 de diciembre son:

2023					
	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Corporativo	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,660,288	\$ 5,828,520	\$ 4,726,581	\$ 3,095	\$ 12,218,484
Propiedad de inversión	\$ -	\$ -	\$ 4,096,000	\$ -	\$ 4,096,000
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 33,996	\$ 58,927	\$ 75,531	\$ 168,454
Deuda <sup>(1)</sup>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,390,386	\$ 4,390,386

	2022				
	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Corporativo	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,659,241	\$ 5,894,667	\$ 4,822,341	\$ 4,257	\$ 12,380,506
Propiedad de inversión	\$ -	\$ -	\$ 4,081,000	\$ -	\$ 4,081,000
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 33,996	\$ 58,927	\$ 49,744	\$ 142,667
Deuda <sup>(1)</sup>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,498,774	\$ 4,498,774

	2021				
	Servicio Limitado	Servicio Selecto	Servicio Completo	Corporativo	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,713,078	\$ 6,005,847	\$ 4,909,040	\$ 3,117	\$ 12,631,082
Propiedad de inversión	\$ -	\$ -	\$ 3,507,324	\$ -	\$ 3,507,324
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 33,996	\$ 58,927	\$ 4,818	\$ 97,741
Deuda <sup>(1)</sup>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,985,894	\$ 4,985,894

(1) La deuda contratada corresponde a contratos corporativos, mismos que por su naturaleza no pueden ser distribuidos a un segmento en específico.

## 20. 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 \$5,761, \$5,237 y \$4,895 en 2023, 2022 y 2021, respectivamente. El de contrato de las rentas de oficinas tiene vencimiento en 2023 y 2022.
- Como se menciona en la Nota 1 (d, el 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de eliminar la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. En el mes de julio de 2022 FibraHotel completó los cambios administrativos y operativos necesarios (vía la subsidiaria Fibra Hotelera S.C.) para cumplir íntegramente con lo establecido en el marco legal vigente, sin embargo y no obstante que los procesos implementados han sido favorablemente sostenidos ante las autoridades, podrían surgir diferencias de criterio que eventualmente consideraría un gasto no deducible y el IVA no acreditable, para lo cual se cuentan con argumentos de defensa que nos permitan combatir tal resolución.

## 21. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2024, 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

(GRI 2-1)

## EMISORA:

FibraHotel

📍 Torre Corporativo World Plaza  
Avenida Santa Fe #481 Piso 7  
Colonia Santa Fe Cruz Manca,  
Alcaldía Cuajimalpa  
C.P. 05348, CDMX

🌐 [www.fibrahotel.com](http://www.fibrahotel.com)

🐦 [www.twitter.com/FibraHotel](https://twitter.com/FibraHotel)

🌐 [www.linkedin.com/company/fibrahotel](https://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 Santa Fe Cruz Manca  
Alcaldía Cuajimalpa  
C.P. 05348, 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 Cuauhtémoc, Alcaldía  
Cuauhtémoc, C.P. 06500, CDMX



FIHO

Fiesta Americana  
Viaducto



FibraHotel<sub>mx</sub>

Torre Corporativo World Plaza  
Avenida Santa Fe #481 Piso 7  
Colonia Santa Fe Cruz Manca  
Alcaldía Cuajimalpa  
C.P. 05348, CDMX



Live Aqua San  
Miguel de Allende