



Fiesta Inn Oaxaca

Informe Anual

2024

OPTIMIZAR HOY
para un mañana
sostenible



Fiesta Americana Condosa Cancún

Cifras destacadas 2024

■ **12,360**
cuartos en operación

■ **2.6**
millones de cuartos noche
-4% respecto a 2023

■ **61.4%**
tasa de ocupación del portafolio,
(excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún)

■ **\$5,407**
millones de pesos de ingresos
+3% respecto a 2023

■ **\$1,370**
millones de pesos de
EBITDA ajustado
-4% respecto a 2023

■ **\$4,288**
millones de pesos de deuda financiera
-2% respecto a 2023
16% vinculado a la sostenibilidad

■ **-1.2%**
en la energía eléctrica total
consumida contra 2023

■ **311**
toneladas de CO₂e evitadas
por la generación de electricidad

■ **1,262 kWp**
Instalados en generación distribuida

■ **4,389**
personas empleadas en los hoteles
53% mujeres

(Datos al 31 de diciembre de 2024)



Fiesta Americana
Hacienda Galindo.
Certificado LEED
Gold 2024

Contenido

Cifras destacadas 2024	P. 02	Ética y cumplimiento	P. 60
Mensaje del Director General	P. 04	Infraestructura sostenible	P. 61
Acerca de nuestro Informe	P. 06	Inversión y gestión	P. 61
Perfil	P. 08	Certificaciones	P. 63
Introducción	P. 08	Energía y emisiones	P. 65
Portafolio	P. 10	Otros indicadores ambientales	P. 68
Contexto	P. 13	Residuos	P. 69
Relación con los operadores	P. 17	Biodiversidad	P. 69
Estrategia de inversión y desarrollo	P. 19	Capital humano	P. 71
Enfoque integral en sostenibilidad	P. 22	Demografía y diversidad	P. 71
Prioridades	P. 22	Desarrollo y bienestar	P. 72
Seguimiento a los indicadores	P. 25	Creación de valor compartido	P. 74
Gobernanza de la sostenibilidad	P. 28	Experiencia del huésped	P. 74
Resultados operativos y financieros	P. 30	Desarrollo socioeconómico del entorno	P. 74
Principales indicadores	P. 30	Inversión social	P. 75
Flujo de efectivo y posición de liquidez	P. 35	ANEXO I: Información ASG adicional	P. 79
Gastos de capital	P. 37	Relación con nuestros grupos de interés	P. 79
Distribuciones de efectivo	P. 37	Respeto a los Derechos Humanos	P. 82
Certificados Bursátiles Fiduciarios		Alianzas y membresías	P. 86
Inmobiliarios (CBFIs)	P. 37	Análisis de materialidad	P. 87
Presencia en el mercado de capitales	P. 38	Contribución a los ODS	P. 89
CBFIs	P. 38	Anexo II: Correlación con los Marcos e	
Valor económico generado y		Iniciativas de Reporte	P. 92
distribuido	P. 38	Verificación externa	P. 92
Gestión de riesgos	P. 39	Índice de contenidos del Manual	
Introducción	P. 39	de AMEFIBRA	P. 94
Riesgos y oportunidades de cambio		Índice de contenidos GRI	P. 95
climático	P. 41	Índice de métricas SASB	P. 99
Riesgos físicos por activo	P. 44	Índice de recomendaciones de TCFD	P. 101
Acciones de prevención y mitigación	P. 48	Anexo III: Estados Financieros	
Análisis de escenarios climáticos	P. 50	Consolidados	P. 104
Gobierno corporativo	P. 56		

Nota. La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 31 de mayo de 2025.

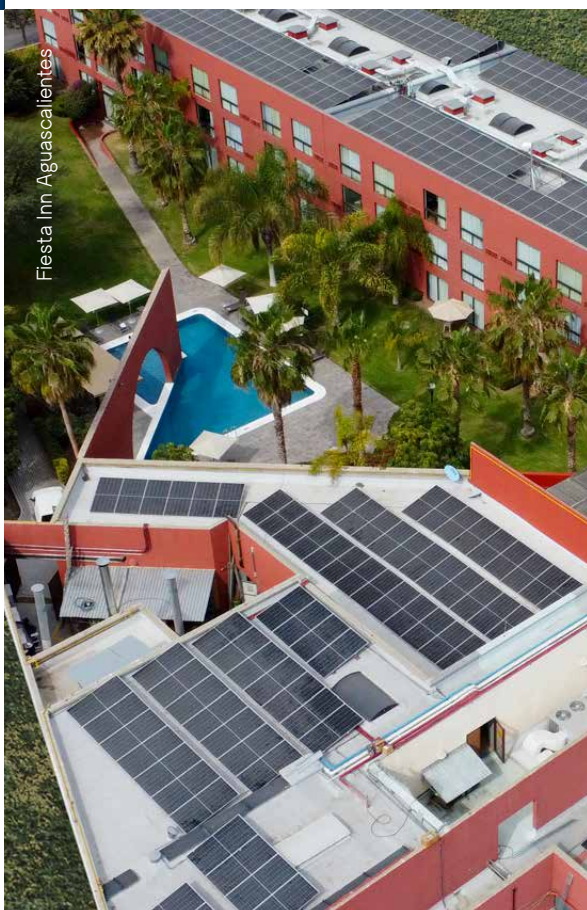
Navegación del PDF. Este Contenido tiene ligas para navegar por el informe. El número de los paginados, al darle *click*, regresa a Contenido. Los Estados Financieros tienen navegación propia. Las páginas de los índices ASG llevan a las secciones que se marcan.

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

Mensaje del Director General

(GRI 2-22)

04



Estimados,

2024 se caracterizó por ser un año de retos, donde enfrentamos un entorno hotelero con presiones operativas y de demanda. A pesar de estas circunstancias adversas, FibraHotel demostró resiliencia y compromiso con la excelencia, adaptándose de manera estratégica para continuar generando valor a nuestros inversionistas y fortaleciendo nuestra posición como líder en el sector.

Este año, nuestras acciones estuvieron guiadas por la búsqueda de eficiencia operativa, la implementación de estrategias sostenibles y el enfoque en la innovación para superar los desafíos del entorno. Estas decisiones no sólo nos permitieron obtener resultados destacados, sino también reforzar nuestro compromiso con la preservación del medio ambiente y la eficiencia de nuestras propiedades.

El portafolio presentó, en 2024, una ocupación de 61.4%, lo que significó 160 puntos base menos que en 2023. Sin embargo, el portafolio de FibraHotel mostró resiliencia y logró mantener una tendencia positiva en tarifas, resultado del enfoque estratégico de priorizar tarifa sobre ocupación. En el año, la tarifa efectiva del portafolio creció 5.9% contra año anterior, derivado de un crecimiento en tarifa promedio de 8.7%.

Durante el segundo y tercer trimestres enfrentamos los mayores retos del año, con una menor demanda en plazas clave como Cancún y un entorno inflacionario que presionó los márgenes. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún enfrentó una baja en ocupación afectada por la reducción de vuelos, la estacionalidad y fenómenos climatológicos.

En el segundo trimestre del año concretamos la venta del hotel Gamma Guadalajara con 195 habitaciones, por un monto de Ps. \$135 millones, 45% por encima del valor en libros, lo que reafirma nuestra capacidad para gestionar activos de forma estratégica y maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Los ingresos totales alcanzaron Ps. \$5,407 millones, en 2024, con un EBITDA de Ps. \$1,370 millones, un margen de 25.3% y un AFFO de Ps. \$702 millones. Destacamos especialmente el

cuarto trimestre, como el mejor en la historia de FibraHotel hasta la fecha, alcanzando niveles récord en ingresos totales y AFFO para un solo trimestre. Este desempeño fue impulsado por el crecimiento de la demanda en plazas estratégicas con eventos clave, el aprovechamiento del apalancamiento operativo y la implementación de estrategias de eficiencia, lo que demuestra nuestra capacidad para adaptarnos de manera ágil y efectiva a las condiciones del entorno.

Con orgullo anunciamos que, durante 2024, firmamos un acuerdo con Fibra Danhos, Beyond Ventures y Marriott International para reintroducir la icónica marca The Ritz-Carlton a Cancún. El hotel tendrá 131 llaves de lujo, contará con certificación LEED desde el diseño hasta la construcción y será operado por Marriott International bajo la marca The Ritz-Carlton, lo que marcará un nuevo estándar de diseño y sofisticación en la región.

En línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad, avanzamos en iniciativas para mejorar el desempeño ambiental y la eficiencia de nuestras propiedades. Durante el año, el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo obtuvo la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) en nivel Oro, bajo el sistema LEED v4.1 O+M para edificios existentes. Tomando en cuenta que el hotel consume menos energía que el 86% de los edificios similares, genera menos residuos que el 51% de los establecimientos de ocupación equivalente y utiliza un 37% menos de agua que sus pares.

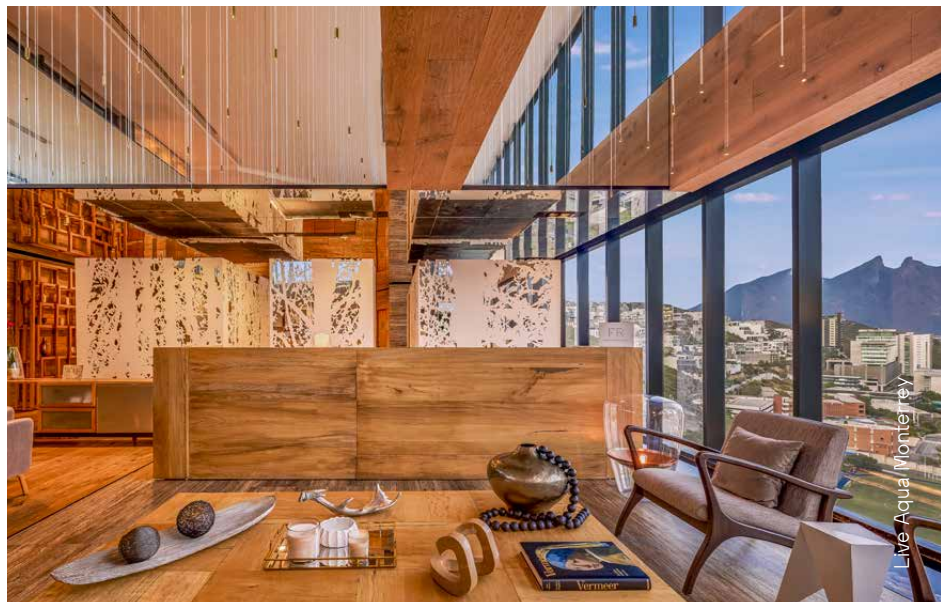
De igual forma, obtuvimos la certificación EDGE en cinco propiedades del portafolio. Los hoteles Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle recibieron este reconocimiento, destacándose por un ahorro de 22% en energía, 29% en agua y 82% en materiales eficientes. El hotel Fiesta Inn Oaxaca también obtuvo esta certificación, logrando un ahorro significativo de 36% en energía, 26% en agua y 95% en materiales eficientes. Finalmente, los hoteles Courtyard Vallejo y Fairfield Inn & Suites Vallejo se sumaron a los hoteles certificados bajo EDGE, alcanzando un ahorro de 22% en energía, 28% en agua y 88% en materiales eficientes.

Continuamos integrando criterios ASG en todas nuestras decisiones de inversión y operación, reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad. Como parte de nuestra estrategia de transición energética, hemos implementado con éxito la primera etapa de instalación de sistemas fotovoltaicos en nuestras propiedades. A la fecha del presente Informe, hemos logrado instalar 1,262 kWp en cinco de nuestras propiedades, marcando un paso firme hacia la generación de energía renovable dentro de nuestro portafolio.

Nuestra posición financiera sigue siendo sólida con un LTV de 24.4% al cierre del año y continuamos mejorando la estructura de capital con refinanciamientos a mejores condiciones. Durante 2024, realizamos una distribución trimestral de Ps. \$0.1375 por CBFI en línea con nuestra política, representando un total de Ps. \$0.55 por CBFI. Aunque el entorno sigue siendo retador, continuamos enfocados en ejecutar la estrategia de largo plazo, trabajando con nuestros socios operadores para maximizar el valor de nuestros activos.

En FibraHotel continuamos comprometidos con el desarrollo sostenible, la innovación y el éxito compartido. Gracias a todos nuestros colaboradores, socios y grupos de interés por su confianza y apoyo continuo.

Simón Galante
CEO FibraHotel



Acerca de nuestro Informe

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

06

En FibraHotel, entendemos a la sostenibilidad 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 del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024, 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.

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 divulgar a los inversores información sobre sostenibilidad 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.
- > *Task Force on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). Las recomendaciones de este grupo de trabajo están diseñadas para ayudar a las organizaciones a informar y actuar sobre cuestiones cambiantes relacionadas con la naturaleza y sus impactos en los negocios.

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.

Reportamos nuestro avance en la implementación de los Principios del *Pacto Mundial de las Naciones Unidas* y nuestra contribución a los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* (ODS), hoja de ruta propuesta por las Naciones Unidas (ONU) para abordar los grandes desafíos de la sociedad. Identificamos nuestra contribución estratégica acorde con nuestro tipo de actividades y modelo de negocio, determinando los ODS a partir de los temas materiales de impacto.

La información ASG presentada responde a los temas determinados en la actualización del análisis de materialidad publicado en 2023 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.



Para poder identificar los contenidos:

Indicadores ASG

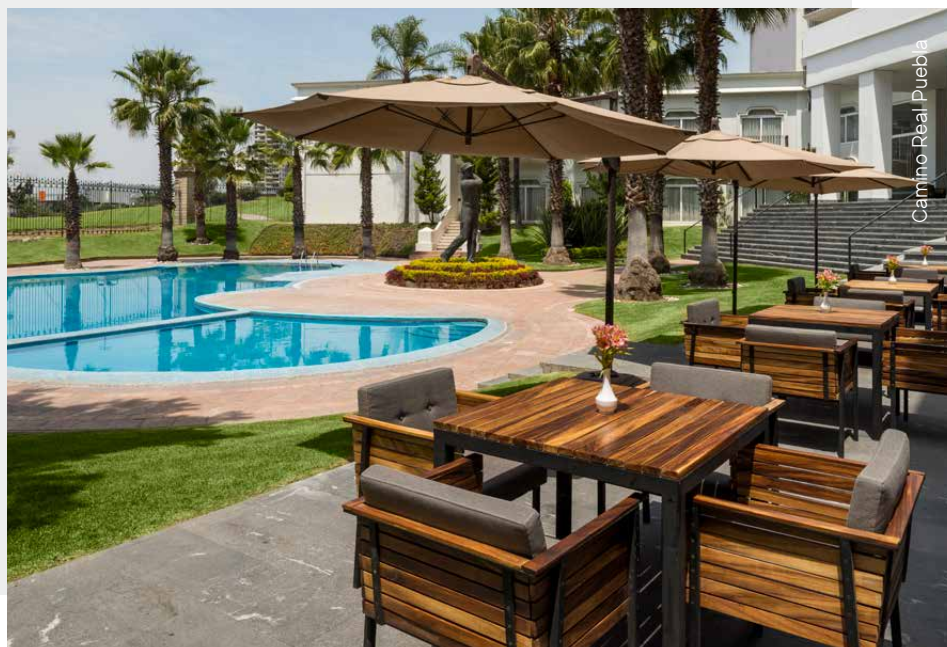
ODS

- > En la portada de cada capítulo y algunas secciones dentro de éstos, se encuentran referencias a los ODS.
- > Al inicio de cada sección se encuentran: referencia a los contenidos de los indicadores ASG del Manual de AMEFIBRA, estándares GRI, los parámetros de SASB y las recomendaciones detalladas de TCFD.
- > En el Anexo II del informe se encuentra el índice específico para: GRI, SASB, TCFD y los indicadores de AMEFIBRA.

- | | | | |
|----------|---|-----------|---------------------------------------|
| 3 | Salud y bienestar | 11 | Ciudades y comunidades sostenibles |
| 4 | Educación de calidad | 12 | Producción y consumo responsables |
| 5 | Igualdad de género | 13 | Acción por el clima |
| 6 | Agua y saneamiento | 16 | Paz, justicia e instituciones sólidas |
| 7 | Energía asequible y no contaminante | 17 | Alianzas para lograr los objetivos |
| 8 | Trabajo decente y crecimiento económico | | |
| 9 | Industria, innovación e infraestructura | | |

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

Para cualquier duda o comentario sobre este informe favor de contactar a: acardenas@fibrahotel.com



Perfil

Introducción

(GRI 2-1)

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

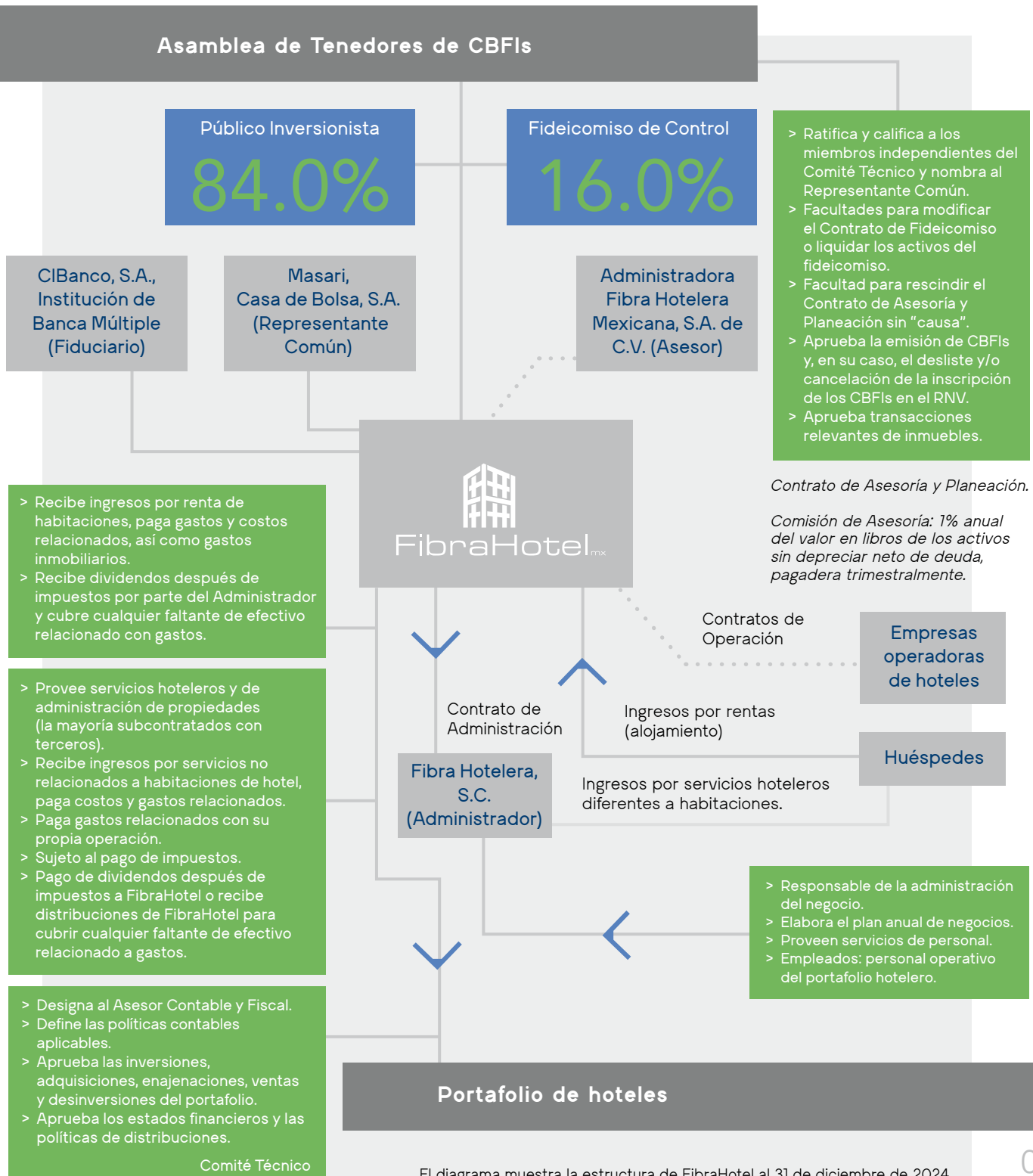
En FibraHotel, respondemos a nuestro compromiso con un sentido de pertenencia y responsabilidad en nuestras acciones, a través de los valores que forman parte integral de la organización y proporcionan el fundamento para el desarrollo de una normatividad sobre la cual se toman decisiones y se ejecutan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

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



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.

Portafolio

Durante 2024, nuestro portafolio estuvo conformado por 85 hoteles, 12,360 cuartos y 697,148 m², con presencia en 26 estados de la República. Nuestros hoteles administrados operan bajo 15 marcas, cinco compañías operadoras y activos totales de Ps. \$17,578 millones.



Fiesta Inn Morelia

(GRI 2-1)
(SASB IF-RE-000.A, SASB IF-RE-000.B)
(AMEFIBRA GASG01)

85

hoteles

26

estados

12,360

cuartos



- 1 Fiesta Inn Culiacán
- 2 Fiesta Inn Durango
- 3 One Monterrey ⁽¹⁾
- 4 One Acapulco ⁽¹⁾
- 5 One Toluca
- 6 One Coatzacoalcos
- 7 Fiesta Inn Tepic
- 8 One Aguascalientes ⁽¹⁾
- 9 Fiesta Inn Hermosillo
- 10 One Culiacán
- 11 Fiesta Inn Ecatepec
- 12 Fiesta Inn Perinorte ⁽¹⁾
- 13 Fiesta Inn Nuevo Laredo
- 14 Fiesta Inn Naucalpan
- 15 Fiesta Inn Cuautitlán
- 16 Fiesta Inn Perisur
- 17 Camino Real Puebla ⁽²⁾
- 18 Fiesta Inn Chihuahua
- 19 Fiesta Inn Guadalajara
- 20 One Querétaro
- 21 Fiesta Inn Aguascalientes
- 22 Fiesta Inn Monterrey La Fe ⁽²⁾
- 23 Fiesta Inn Querétaro ⁽²⁾
- 24 Fiesta Inn Saltillo
- 25 One Patriotismo
- 26 Fiesta Inn Ciudad Juárez
- 27 Fiesta Inn Mexicali
- 28 Fiesta Inn León
- 29 Fiesta Inn Monclova
- 30 Fiesta Inn Torreón
- 31 Fiesta Inn Morelia
- 32 Camino Real Suites Puebla
- 33 One Tapatío
- 34 Fiesta Inn Puebla Finsa
- 35 Fiesta Inn Oaxaca
- 36 One Puebla Finsa
- 37 Fiesta Inn Tlalnepantla
- 38 Fiesta Inn Toluca Tollocan
- 39 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾
- 40 Fiesta Inn Lofts Monclova ⁽²⁾
- 41 One Monclova
- 42 Grand Fiesta Americana Monterrey
- 43 Live Aqua Monterrey
- 44 Courtyard Vallejo
- 45 Fairfield Inn Vallejo
- 46 Fiesta Americana Aguascalientes ⁽¹⁾
- 47 Fiesta Inn Xalapa

- Servicio Limitado
- Servicio Selecto
- Servicio Completo

- 48 One Xalapa
- 49 Fairfield Inn Villahermosa
- 50 Fiesta Inn Ciudad Obregón
- 51 Fiesta Inn Lofts Querétaro
- 52 InHouse León
- 53 Fiesta Inn Ciudad Del Carmen ^{(1) (2)}
- 54 Fiesta Inn Lofts Ciudad Del Carmen
- 55 InHouse Ciudad Obregón
- 56 Fairfield Inn Los Cabos
- 57 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente
- 58 Gamma Tijuana ⁽¹⁾
- 59 One Saltillo
- 60 AC Hotel Torre Américas Guadalajara
- 61 AC Hotel Antea Querétaro
- 62 One Perisur
- 63 Wyndham Ambassador Monterrey
- 64 The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection
- 65 Fiesta Inn Los Mochis
- 66 Fiesta Inn Cuernavaca
- 67 One Cuernavaca
- 68 Fairfield Inn & Suites Juriquilla
- 69 One Durango
- 70 AC Hotel Veracruz
- 71 Fairfield Inn & Suites Nogales
- 72 Fiesta Inn Lofts Monterrey
- 73 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto
- 74 One Cuautitlán ⁽¹⁾
- 75 Fiesta Americana Pabellón M
- 76 Fiesta Inn Villahermosa
- 77 Fiesta Inn Puerto Vallarta
- 78 Fiesta Americana Hermosillo
- 79 Fiesta Inn Buenavista
- 80 Fiesta Inn Monterrey Valle
- 81 Live Aqua San Miguel de Allende
- 82 Fiesta Americana México Satélite
- 83 Courtyard Tere
- 84 Fiesta Americana Hacienda Galindo
- 85 Fiesta Americana Condesa Cancún

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.



1. Incluye componente comercial.
2. Incluye componente de estancia prolongada.

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.



Resort

Generalmente, cuentan con 400 habitaciones o más y están ubicados en destinos turísticos con gran conectividad y flujo de visitantes nacionales e internacionales, incluyendo 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 85 hoteles y 12,360 cuartos, de los cuales todos los cuartos estuvieron en operación.

La composición del portafolio por tipo de servicio, al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Segmento	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.9%	2,792	22.6%
Servicio Selecto	46	54.1%	6,332	51.2%
Servicio Completo	16	18.8%	2,729	22.1%
Resort	1	1.2%	507	4.1%
TOTAL	85	100%	12,360	100%

Contexto

(GRI 203-2)

(i) Situación económica del mundo

La economía global y mexicana mantuvieron una tendencia de crecimiento lineal en 2024 con una estimación de aumento en el PIB global del 3.1%. This growth is expected to stabilize at that level through 2025. Inflation has fallen more than expected in most regions, reaching 5.9% in 2024, but GDP projections for 2025 are below the historical average of 3.8% (2000-2019).

La baja proyección del FMI con respecto al aumento del 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 aspecto negativo, se han presentado incrementos en precios de materia prima debido a las tensiones geopolíticas tanto en el Mar Rojo como por la guerra Rusia-Ucrania. Ambos se encuentran cerca de un alto al fuego, pero sigue sin concretarse un acuerdo de paz. Aunado a esto, se encuentran las recientes amenazas de aranceles en importaciones por parte de Estados Unidos a sus principales aliados comerciales.

En este complejo entorno, hubo procesos electorales en más de 70 países, representando a más de la mitad de la población. Entre estos países se encontraron México, India y Estados Unidos, así como la Unión Europea. Esta cantidad de elecciones provocó una alta incertidumbre en los mercados financieros, así como diversos cambios en las políticas económicas de estos países. Las tasas de interés de Estados Unidos se mantuvieron en 4%, en el Banco Central Europeo se fijaron en 2.7% y en México en un 9.5%.

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 requieren 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 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, así como la reciente salida de Estados Unidos del Acuerdo de París.

(ii) Situación económica de México

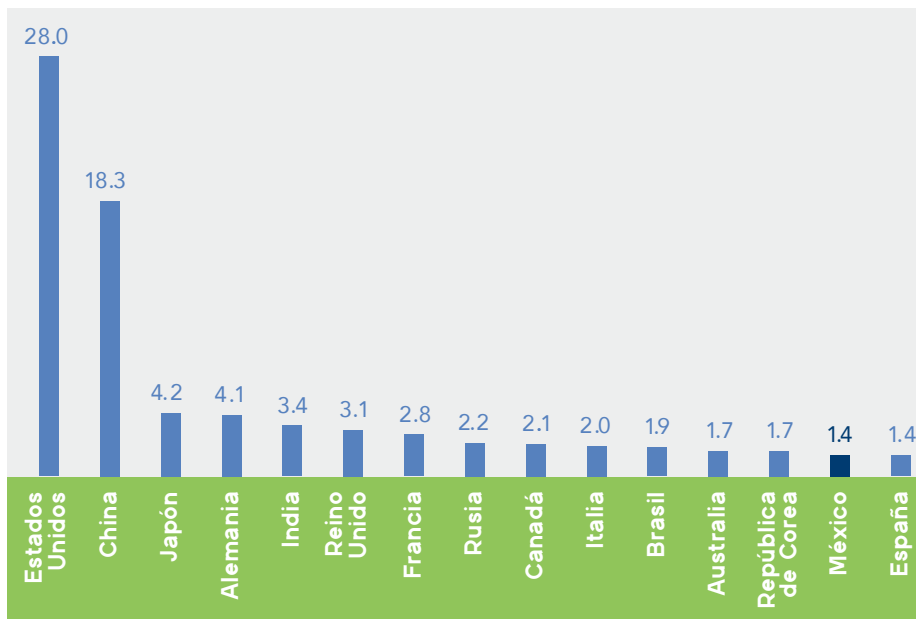
El contexto económico para México en 2024 reflejó una desaceleración en comparación con 2023. El PIB registró un crecimiento del 0.7%, alineado con las proyecciones del FMI, lo que representó una caída notable frente al crecimiento del 3.4% del año anterior. A pesar de esto, el sistema financiero mexicano mostró resiliencia con una inflación general reduciéndose al 4.5% hacia finales del año, gracias a políticas monetarias más restrictivas. La inversión fija bruta incrementó un 3.4% anual, aunque con una tendencia a la baja en los últimos meses, mientras que el consumo privado creció un 2.8%, también mostrando desaceleración hacia el cierre del año. En este entorno, México mantuvo cierta estabilidad económica, a pesar de los retos globales y regionales.

De acuerdo con el Banco de México, las expectativas de inflación para 2025 son del 3.8%, lo que representa una disminución en comparación con 2024, cuando se proyectó un 4.1%. Este descenso refleja una tendencia de desaceleración en la inflación, alineada con las políticas monetarias restrictivas implementadas en años recientes. La cifra está por debajo del objetivo puntual del 3.9%. Se encuentra dentro del rango de variabilidad permitido por el Banco de México. Se espera que esta tendencia continúe, consolidando un entorno de mayor estabilidad económica.

El crecimiento esperado del *nearshoring* para 2024 se frenó en varias partes del país. Algunas de las razones de esta situación incluyen una infraestructura insuficiente en el país para mantener la demanda de electricidad y de agua. También ha habido diversas cancelaciones por las crecientes tensiones comerciales entre Estados Unidos y México.

Los aranceles influirán tanto en la competitividad comercial como en los costos internos. Un aumento en los aranceles puede proteger a las industrias nacionales, pero también se refleja en un incremento promedio del 15%-20% en los costos de productos importantes, afectando el consumo interno y la inflación. Por el lado de las exportaciones, sectores como el automotriz, que representan cerca del 25% de las exportaciones totales de México, pueden verse impactados por aranceles impuestos por socios comerciales, disminuyendo la competitividad y potencialmente reduciendo la participación en mercados clave.

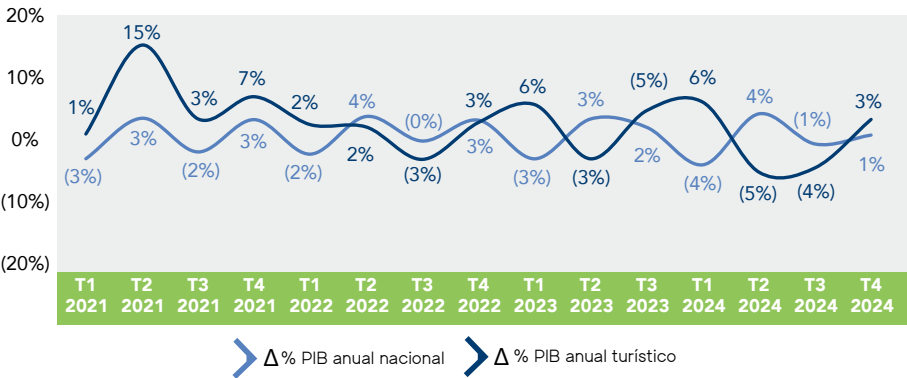
Las 15 naciones más ricas por PIB (miles de millones de dólares)



Consumo

En diciembre del 2024, el consumo privado en México mostró una leve recuperación, con un aumento mensual de 0.1% a comparación de un crecimiento de 0.6%. Sin embargo, el cierre del año reflejó una desaceleración en la demanda interna, con una caída de 1.4% en el último trimestre a comparación del trimestre previo, el peor desempeño para un cierre de año desde 2008. El Indicador de Confianza el Consumidor se ubicó en 47.1 puntos, con una reducción mensual de 0.5 puntos. Este descenso fue consecuencia de una percepción negativa sobre la situación económica del país y la capacidad de los hogares para adquirir bienes duraderos. A pesar de la alta inflación, el consumo privado continuó siendo impulsado por remesas, aumentos salariales y apoyos gubernamentales, aunque la incertidumbre económica sí afectó la confianza de los consumidores.

Participación del turismo en el PIB por trimestres



(iii) Turismo en México en 2024

La actividad turística representa un motor para la economía y empleos en México, por lo que conforma una parte estratégica para el desarrollo. El PIB turístico bajó 0.4% con respecto al mismo trimestre del año anterior y representa el 8.7% del PIB nacional.

Países más visitados por llegadas de turistas internacionales³

País	2024 (millones de turistas)	2023 (millones de turistas)	Δ % 2024/2023
Francia	100.0	89.0	12.4%
España	85.2	84.0	1.4%
Estados Unidos	66.5	79.0	(15.8%)
Italia	57.3	65.0	(11.9%)
Turquía	55.2	51.0	8.2%
México	42.0	45.0	(6.8%)
Reino Unido	39.5	51.0	(22.5%)

Para 2024, México se ubicó en el sexto lugar mundial de países más visitados con información disponible. Presentó una disminución del 6.8% con respecto al 2023, sumando 42 millones de turistas en el año, contra 45 millones en 2023.

Llegada de pasajeros vía aérea en comparación con 2023

En 2024 se presentó una disminución del 30% de pasajeros que llegaron vía aérea con respecto al 2023. En total, viajaron 64.3 millones de pasajeros nacionales e internacionales.

La tabla a continuación presenta las llegadas aéreas a las principales ciudades de negocios y de turismo.

Ciudad	2024 (millones de turistas)	2023 (millones de turistas)	Δ % 2024/2023
Ciudad de México	25.3	24.1	4.9%
Cancún	15.1	16.3	(7.3%)
Guadalajara	7.8	8.8	(11.7%)
Tijuana	6.4	6.9	(7.5%)
Monterrey	5.5	6.7	(17.5%)
Los Cabos	3.5	3.8	(8.8%)

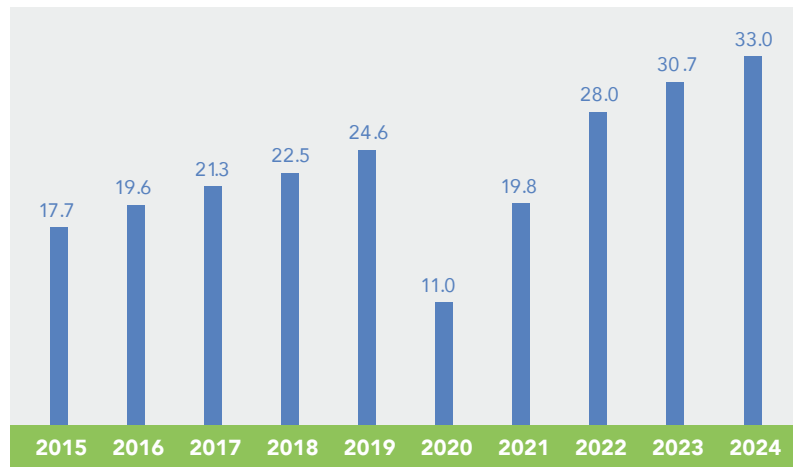
3. Extraído de: Expansión (España). Turismo internacional 2024. Ver ENLACE.



OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

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

El ingreso de divisas por visitantes internacionales supera los 33 mil millones de dólares en 2024, siendo el 200% más con respecto a 2020⁴. El sector superó los ingresos pre-pandemia en 2022 y ha continuado creciendo.

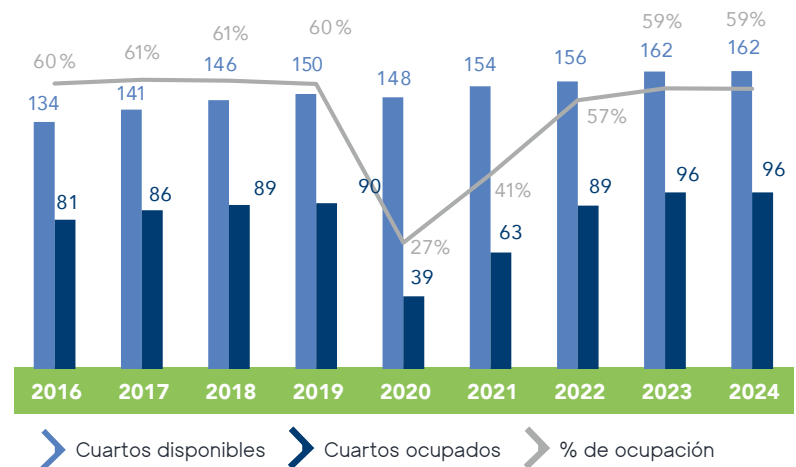


* Expresado en millones de dólares.



En 2024, el aumento fue del 7.5% del ingreso de divisas por turistas internacionales con respecto a 2023. Acorde con la Secretaría de Turismo, en 2023 se presentó una disminución del 0.1% en ocupación promedio de cuartos al mes con un 59.3% de ocupación.

Cuartos de hotel disponibles y ocupados anual⁵



* Cuartos disponibles y ocupados expresados en millones.

4. Extraído de: SECTUR. (2024). Resultados de la actividad turística. [Ver ENLACE](#).
5. Extraído de: Secretaría de Turismo (2024). Ocupación hotelera 2024. [Ver ENLACE](#).

La ocupación hotelera en México se mantuvo en línea con 2023. En 2024 la ocupación promedio fue de 59.3%, mientras que, en 2023, fue de 59.4%. Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara presentaron una ocupación del 58.8%, un aumento significativo frente a 2023, pero 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 una disminución total del 2.6%. Se reportaron 62.9 millones de llegadas de turistas nacionales y 23.2 millones de llegadas de turistas extranjeros.

Turismo internacional en México

Durante el periodo de enero a diciembre de 2024, llegaron más de 22 millones de viajeros internacionales vía aérea, un incremento de 2.0% con respecto al mismo periodo en 2023.

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

- > Estados Unidos (más de 14 millones de pasajeros)
- > Canadá (más de 2 millones de pasajeros)
- > Colombia (más de 610 mil pasajeros)
- > Reino Unido (más de 460 mil pasajeros)
- > España (más de 370 mil pasajeros)
- > Resto de nacionalidades (más de 4 millones de pasajeros)

Específicamente, el mercado de pasajeros de Colombia disminuyó un 16.6% 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 Ciudad de México (AICM).

(iv) Oportunidad de crecimiento en el turismo

El 2024 fue un gran año para la industria turística. En México, 96.0 millones de cuartos fueron ocupados, quedando cercano a los máximos históricos de 96.11 millones en 2023.

Para 2025, la Secretaría de Turismo anticipa que el turismo en México recibirá arriba de 3 millones de turistas más que el año anterior, aumentando a 50 millones. El sector ya se recuperó por completo de la pandemia, por lo que el crecimiento a comparación con los últimos cuatro años va a ser un poco más lento.

Relación con los operadores

En FibrHotel 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, Aimbridge e InHouse Hotels⁶, compañías líderes en la gestión hotelera y en calidad de servicio. Confiamos en ellas para el impulso sostenible de nuestro negocio.

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

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



6. InHouse Hotels se contabiliza como operadora de arrendamiento.

Principales responsabilidades en cada hotel

Propietario

- > Disposición de la infraestructura al operador, ya sea por desarrollo propio del hotel y/o adecuación de incorporación realizada para el portafolio.
- > Disposición del equipamiento (incluyendo tecnología de operación).
- > Propuesta de infraestructura y equipamiento con mayor eficiencia en los consumos.
- > Aprobación de los planes de negocio del hotel.
- > Seguimiento de las tarifas (hospedaje, alimentos y bebidas, entre otros servicios).
- > CAPEX para mantenimiento de los hoteles.
- > Obtención de los permisos y licencias.
- > Responsabilidad de las actividades inmobiliarias (predial y seguros, entre otros).
- > Pago de las nóminas del personal del hotel (seleccionados por las Compañías Operadoras).
- > Consolidación de los ingresos operativos de los hoteles y pago de las comisiones a los operadores.
- > Pago de la energía y el agua.

Operadores

- > Planteamiento de los estándares de marca para la infraestructura de la marca que explota el hotel.
- > Elaboración del plan de negocio anual (en donde se reflejen los ingresos y costos/gastos).
- > Administración con su propio equipo de operación.
- > Definición de la política de tarifas (hospedaje, alimentos y bebidas, entre otros servicios).
- > Estrategias de ventas de habitaciones, de alimentos así como bebidas.
- > Disposición de plataformas de reserva y de los programas de fidelización.
- > Mantenimiento preventivo de los equipos mayores y mantenimiento general de las propiedades.
- > Propuesta de gastos de capital para mantener el estado de los hoteles en óptimas condiciones.
- > Selección de miembros del comité ejecutivo del hotel.
- > Renovación de permisos y licencias.
- > Gestión de los residuos.
- > Contratación de personal.

Nuestros operadores

POSADAS.

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 Hotels.

 **caminoReal**
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 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 and 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 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.



Aimbridge Hospitality es una de las operadoras hoteleras independientes más grandes del mundo, con sede en Plano, Texas, EE. UU. Administra una cartera global de más de 1,500 propiedades, incluyendo hoteles de servicio completo, selecto y de estancias prolongadas en más de 20 países. Su modelo de negocio se basa exclusivamente en la gestión hotelera, sin ser propietaria de inmuebles y opera marcas reconocidas como Hilton, Marriott, Hyatt, IHG y Wyndham, así como hoteles independientes.

Estrategia de inversión y desarrollo

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: Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles, Playa Hotels and Resorts, Aimbridge e InHouse Hotels 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 Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles, Playa Hotels and Resorts, Aimbridge e InHouse Hotels) nos proporcionan importantes ventajas

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 12 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 85 hoteles con 12,360 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.

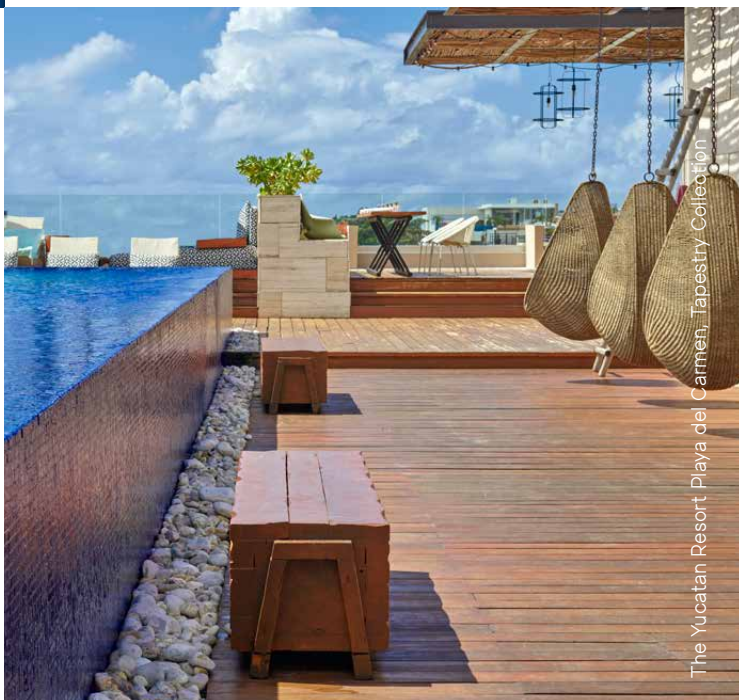
5. Fuerte balance general y acceso a diversas fuentes de capital para fondear nuestro crecimiento.

Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con una posición de efectivo de Ps. \$ 630 millones y una deuda total de Ps. \$ 4,288 millones, que representa el 24.4% 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, 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



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.

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 2025, la Secretaría de Turismo anticipa que el turismo en México recibirá más de 3 millones de turistas que el año anterior, aumentando a 50 millones. El sector ya se recuperó por completo de la pandemia, por lo que el crecimiento a comparación de los últimos cuatro 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.



Nota: Esta imagen es un *render* de ejemplo y el diseño del proyecto podría modificarse.

Enfoque integral en sostenibilidad

22

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 sostenibilidad 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 Sostenibilidad conformada por focos y 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 Sostenibilidad con los temas materiales y los ODS

Foco	Temas Materiales	ODS
Institucionalización	✓ Gobierno corporativo	 
	✓ Ética corporativa e integridad	
	✓ Continuidad del negocio y gestión de riesgos	
	✓ Compromiso con grupos de interés y transparencia	
Infraestructura sostenible	✓ Eficiencia energética y energías renovables	    
	✓ Consideraciones de sostenibilidad en diseño, construcción y operación de activos	
	✓ Circularidad y reciclaje de residuos	
	✓ Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo	
	✓ Gestión y cuidado del agua	
	✓ Gestión de emisiones	
Factor humano	✓ Innovación y tecnología en operaciones	   
	✓ Prácticas laborales	
	✓ Diversidad e igualdad de oportunidades	
	✓ Desarrollo de colaboradores	
Compromiso compartido	✓ Salud y seguridad del cliente	  
	✓ Desarrollo socioeconómico de comunidades	
	✓ Prácticas laborales	
	✓ Evaluación de sostenibilidad en proveedores	

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



Fiesta Americana Pabelón M

Diez Principios del Pacto Mundial



OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

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 ASG 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 Sostenibilidad 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 sostenibilidad 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
	2022	2023	2024	2027
% de colaboradores que completan capacitación anual en ética y cumplimiento	100	100	100	100
% de proveedores que firman el Código de Ética ⁷	54	54	54	>70
Score de CSA (S&P)	49	50	43	72
% de directores con variable asociado a metas del <i>dashboard</i> de sostenibilidad	100	100	100	>85
Promedio de horas de capacitación en ASG a miembros del Comité Técnico	1	4	4	4

Todos los colaboradores de FibraHotel, en 2024, 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%.

En el tema específico de la compensación variable asociada a las metas de sostenibilidad, se hizo una reestructura para que el 100% de los directores tengan la misma. De igual forma, se impartió la capacitación en temas ASG en cada sesión del Comité Técnico en donde se trataron temas de relevancia para el negocio.

FibraHotel incrementó la puntuación a "B" en el cuestionario de Cambio Climático de *Carbon Disclosure Project* (CDP), mejorando sustancialmente la información reportada en materia de gestión y gobernanza del cambio climático. Con respecto al cuestionario de CSA, disminuyó la calificación a 43, debido al pilar social. Estamos plenamente comprometidos con robustecer los esfuerzos en torno a este tema.

Infraestructura sostenible

6

7

9

11

13

	Desempeño			Meta
	2022	2023	2024	2027
% del portafolio con tecnologías de eficiencia en agua sobre la superficie total del portafolio	87	87	87	>97
% energía procedente de fuentes renovables ⁸	0	0	1.02	20
% hoteles con gas natural por cuarto disponible ⁹	54	56	55	72
% del portafolio certificado (sobre el número de hoteles) ¹⁰	84	86	91	87
% del portafolio certificado (por cuarto disponible)	85	86	91	87
Intensidad de emisiones de GEI (kgCO ₂ e/m ²)	64.14	60.09	62.45	37.52
Intensidad de emisiones de GEI (kgCO ₂ e/cuarto noche)	16.35	15.44	15.90	11.76
Intensidad en el consumo de energía (kWh/m ²)	102.31	95.45	98.97	61.60
Intensidad en el consumo de energía (kWh/cuarto noche)	26.08	26.06	25.19	19.31
Intensidad en la captación de agua (m ³ /cuarto noche)	0.41	0.42	0.45	0.47
% del portafolio nuevo evaluado con criterios ASG internacionales ¹¹	NA	100	100	>90
% del portafolio con iluminación eficiente sobre la superficie total del portafolio	93	93	93	93
% de reutilización de agua en el portafolio	2	2	2	6

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

7. 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.
8. Incluye la suma de autoabastecimiento y adquisición a terceros. Está sujeta a la disponibilidad de opciones de abastecimiento de energía renovable por terceros en el mercado.
9. Sujeto, en cada hotel, a la disponibilidad de infraestructura del proveedor(es) para poder suministrar el gas.
10. Certificaciones que aplican: Green Key, Edge, LEED, Well, Blue Flag, Distintivo A, Hotel Hidro Sustentable, PROFEPA, BREEAM, Green Star, Living Building Challenge, BOMA BEST. Las certificaciones que aplican se pueden modificar según el desarrollo de la industria.
11. Aplica para aquellas metodologías internacionales desarrolladas por terceros y que cuenten con reconocimiento público.

portafolio. Primeramente, se destacan los indicadores de intensidad de emisiones de GEI e intensidad en el consumo de energía. Disminuimos 3% la cantidad de kWh/Cuarto ocupado. Esto refleja una mejor eficiencia de consumo en nuestros hoteles. La intensidad de emisiones de GEI dieron como resultado 62.45 kgCO₂e/m² contra 60.09 kgCO₂e/m², lo que representa un aumento del 4%.

Específicamente en el tema de gas natural, el 55% del portafolio cuenta con este servicio. Estamos trabajando para hacer la transición en el resto del portafolio a este tipo de combustible menos intensivo en emisiones. 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 2024 entraron en operación tres sistemas fotovoltaicos correspondientes a la primera etapa del proyecto con esta tecnología, a través de este proyecto logramos evitar 311 toneladas de CO₂e durante los meses de operación de estos tres proyectos, a la fecha del informe contamos con cinco hoteles operando en generación distribuida y estamos en proceso de implementación de una segunda etapa para incluir más hoteles del portafolio.

Valoramos la importancia de certificar la eficiencia de nuestras propiedades. Hasta finales de 2024, el 91% de nuestro portafolio (75 propiedades) ha obtenido algún tipo de certificación relacionada con edificaciones sostenibles. De esta forma, nos encaminamos a lograr el objetivo planteado para 2027.

Por su parte, el indicador de intensidad en el consumo de energía resultó en 98.97 kWh/m² contra 95.45 kWh/m², siendo 4% mayor. Considerando los resultados obtenidos y partiendo de un decremento 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 kgCO₂e/cuarto noche e intensidad en el consumo de energía kgCO₂e/cuarto noche. Considerando el cambio, la intensidad de emisiones GEI sobre cuarto noche incrementó 3% y la intensidad de energía sobre cuarto noche se redujo 3%. Si bien se seguirá monitoreando los indicadores sobre m², la eficiencia real resultará en optimizar los KgCO₂e/cuarto noche.

Por otro lado, el indicador de intensidad en la captación de agua, obteniendo 0.45 m³/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.

Por consiguiente, durante el 2024 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 humano¹²

3

	Desempeño			Meta
	2022	2023	2024	2027
% Tasa de ausentismo ¹³	1	0	0	<5
Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % compromiso	82	86	85	87
Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % lealtad/ orgullo	82	87	83	87
Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % liderazgo	80	86	76	87
Promedio de horas de capacitación anual por colaborador	7	7	5	12

Por tercer año consecutivo, realizamos la encuesta de clima laboral, esta actividad tiene como objetivo conocer la percepción y necesidades de los colaboradores del corporativo con el fin de establecer estrategias de retención y desarrollo. Por otro lado, se mantuvo en 0.0% la tasa de ausentismo, continuando con el compromiso de robustecer los programas de capacitación y la oferta para nuestros colaboradores.



12. Considera solamente los colaboradores del corporativo.
13. Considera tanto las ausencias voluntarias como las involuntarias (como son accidentes y enfermedades).

Compromiso Compartido

3

12

13

28

	2022	2023	2024	2027
Promedio de gasto en proveedores locales ¹⁴				
Servicio Limitado	32	33	64	34
Servicio Selecto	50	57	131	52
Servicio Completo	175	177	288	182
Total Portafolio	67	70	158	70
Monto promedio para iniciativas de inversión social por hotel	17,146	32,378	44,705	18,021
% huéspedes satisfechos ¹⁵	54	54	55	65

Para el foco de Compromiso Compartido se determinó tanto la línea base del promedio en proveedores locales, monto promedio para iniciativas de inversión social por hotel, así como el porcentaje de huéspedes satisfechos para instaurar el objetivo. En 2024, la meta para porcentaje de clientes satisfechos no se alcanzó, sin embargo estamos trabajando junto con las operadoras para implementar soluciones para poder llegar a los objetivos establecidos.

Gobernanza de la sostenibilidad

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

Continuamos encaminados a nuestra visión de fortalecimiento del gobierno corporativo por lo que hemos desarrollado un conjunto integral de políticas que reflejan nuestro compromiso con la sostenibilidad y el valor compartido de FibraHotel, que no sólo son el fundamento, sino también la guía que orienta todas las acciones de FibraHotel 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 Sostenibilidad.

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 sólido 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 en 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.

Adicionalmente, reconocemos la necesidad de tener lineamientos de gestión para temas específicos. Por ello 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 de Biodiversidad](#): Establece los lineamientos para la protección, reducción y mitigación de impactos sobre la biodiversidad acordes al deber fiduciario, incentivando la implementación de acciones transformadoras.
- > [Política Anticorrupción](#): Establecemos nuestros lineamientos para prevenir actos de corrupción en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés y cualquier otra práctica que deteriore el patrimonio de la compañía.
- > [Política de 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.

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

15. 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 contamos.

Comité de Sostenibilidad¹⁶

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

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 sostenibilidad.

El Comité ASG está conformado, a su vez, por el Comité Ejecutivo ASG (33% mujeres) y el Comité de Operaciones ASG (27% mujeres), cuyos integrantes son:

Comité Ejecutivo ASG

- > Alberto Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)
- > Simón Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)
- > María Dolores Domínguez (Miembro Propietario del Comité Técnico)
- > Eduardo López (Director General-Miembro Suplente del Comité Técnico)
- > Edouard Boudrant (Director Financiero-Miembro Suplente del Comité Técnico)
- > Guillermo Bravo (Director de Inversiones-Miembro Suplente del Comité Técnico)
- > Lorena García Núñez (Directora Legal)
- > Antonio Cárdenas (Director de Proyectos Inmobiliarios y Responsable de Sostenibilidad FibraHotel)
- > Aranza Enríquez Gutiérrez (Gerente Sostenibilidad)

Comité de Operaciones ASG

- > Eduardo López (Director General)
- > Guillermo Bravo (Director de Inversiones)
- > César Chávez (Director de Proyectos y Residenciales)
- > Isaac Aguilar (Director de Operaciones)
- > Luis de la Barrera (Director de Operaciones)
- > David González (Gerente de Ingeniería y Mantenimiento)
- > Antonio Cárdenas (Director de Proyectos Inmobiliarios y Responsable de Sostenibilidad FibraHotel)
- > Aranza Enríquez Gutiérrez (Gerente Sostenibilidad)
- > Mariana Olmos (Gerente de Recursos Humanos)
- > Alejandra Medina (Gerente de Proyectos y Calidad)
- > Jonathan Gómez (Director de Ingeniería y Mantenimiento)



A lo largo de 2024, el Comité Ejecutivo 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, y gestión de residuos, así como sobre certificaciones en sostenibilidad y proyectos sociales. También, se dio seguimiento al cumplimiento de los objetivos corporativos en temas sociales, ambientales y de gobierno corporativo. Por su parte, el Comité de Operaciones ASG se reunió mensualmente con el fin de tener un seguimiento puntal sobre la implementación de los proyectos relacionados con prácticas y/o tecnologías sostenibles en consumo de electricidad, gas, agua y gestión de residuos, así como sobre certificaciones.

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

S&P Global



CDP

Discloser 2024

16. El Comité de Sostenibilidad (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

Los resultados financieros que se describen en este apartado están relacionados con los estados financieros que comprenden 85 hoteles en operación al 31 de diciembre de 2024:

- > 82 hoteles bajo contrato de operación.
- > 3 bajo contrato de arrendamiento.

Durante 2024, nuestros ingresos totales fueron de Ps. \$5,407 millones, contra Ps. \$5,224 millones para 2023 (un incremento del 3.5%).

- > Ps. \$4,046 de ingresos por renta de habitaciones (74.8% de los ingresos totales), con un incremento de 5.1% vs 2023.
- > Ps. \$945 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.5% de los ingresos totales), con un incremento de 3.5% vs 2023.
- > Ps. \$356 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres hoteles y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto 6.6% de los ingresos totales), reducido por un 15.0% vs 2023.
- > Ps. \$59 millones de otros ingresos (1.1% de los ingresos totales), con un incremento de 3.5% contra 2023.

Los ingresos totales, en lo que respecta a los hoteles bajo contrato de operación, fueron de Ps. \$5,048 millones en 2024 contra Ps. \$4,805 millones en 2023.

Los ingresos de FibraHotel por trimestre en 2024 fueron:

(Cifras en millones de pesos)	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	Año 2024
Ingresos Totales	1,286	1,364	1,302	1,454	5,407
Habitaciones	935	1,015	1,003	1,093	4,046
Alimentos y bebidas	222	246	222	255	945
Arrendamiento	118.5	86	64	87	356
Otros	10	16	13	19	59
Ingresos – Hoteles Admin.	1,166	1,277	1,238	1,366	5,048
% de ingresos totales	90.7%	93.7%	95.1%	93.9%	93.4%
# de hoteles en operación	86	85	85	85	85
# de hoteles administrados	83	82	82	82	82
# de hoteles arrendados	3	3	3	3	3
# de hoteles temporalmente cerrados	0	0	0	0	0

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 2024, desde la fecha de adquisición, sin incluir los hoteles arrendados.





Año 2024	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,037,326	613,255	59.1%	\$ 927	\$ 1,511	\$ 893
Trimestre 2	1,051,869	653,189	62.1%	\$ 1,014	\$ 1,552	\$ 964
Trimestre 3	1,063,428	648,187	61.0%	\$ 1,003	\$ 1,548	\$ 943
Trimestre 4	1,063,428	673,913	63.4%	\$ 1,093	\$ 1,621	\$ 1,027
Total	4,216,051	2,588,544	61.4%	\$ 4,036	\$ 1,559	\$ 957

Costos y gastos generales totales

Durante 2024, los costos y gastos generales totales de los hoteles administrados de FibraHotel fueron Ps. \$3,610 millones contra Ps. \$3,394 millones para 2023 (incremento de 6.4%):

- > Ps. \$2,003 millones de costos y gastos indirectos (55.5% 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 los hoteles.
- > Ps. \$953 millones de gastos de habitaciones (26.4% de los costos y gastos generales totales), los cuales son los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones.
- > Ps. \$653 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (18.1% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas, entre otros).

Contribución hotelera

La contribución hotelera¹⁷ disminuyó en 2024, a Ps. \$1,797 millones, representando 33.2% de los ingresos totales, contra Ps. \$1,831 millones en el año 2023, donde representaba el 35.0% de los ingresos totales:

- > Ps. \$1,428 millones correspondieron a la contribución de los hoteles administrados (margen de 28.3%), contra Ps. \$1,411 millones en 2023 (margen de 29.4%).
- > Ps. \$359 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$420 millones en 2023. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y de la contribución hotelera entre los años 2023 y 2024:

(Cifras en millones de pesos)	Año 2024	%	Año 2023	%
Ingresos:				
Hoteles administrados	5,048	93.4%	4,805	92.0%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	359	6.6%	420	8.0%
Ingresos totales	5,407	100%	5,225	100%
Contribución hotelera:				
Hoteles administrados	1,428	79.9%	1,410	77.1%
Arrendamiento	369	20.1%	420	22.9%
Contribución hotelera total	1,797	100%	1,831	100%
Margen de contribución hotelera:				
Hoteles administrados	28.3%		29.4%	
Arrendamiento	100%		100%	
Margen de contribución hotelera total	33.1%		35.0%	

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

Utilidad en operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$961 millones se conforman principalmente por:

- > Depreciación del periodo Ps. \$535 millones¹⁸.
- > Comisión por asesoría Ps. \$176 millones.
- > Gastos administrativos de FibraHotel Ps. \$138 millones.
- > Gastos inmobiliarios Ps. \$95 millones.
- > Plan de compensación a empleados con CBFIs Ps. \$11 millones.
- > Beneficios a empleados Ps. \$6 millones.

La utilidad de operación fue de Ps. \$838 millones en 2024 contra Ps. \$914 millones en 2023.

Utilidad en operación ajustada

Durante 2024, los gastos no operativos fueron por Ps. \$13.0 millones, que corresponden principalmente a los relacionados con las adquisiciones y desarrollo de hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos pre-operativos, entre otros), para 2023, esos gastos fueron de Ps. \$13.5 millones.

Al 31 de diciembre de 2024 los otros ingresos ascendieron a Ps. \$83.7 millones¹⁹ contra Ps. \$3.0 millones en 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, en arrendamiento, está registrado bajo la norma IAS 40 Propiedad de Inversión y el ajuste al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 contra el valor razonable al 31 de diciembre de 2023 se mantuvo igual. Al 31 de diciembre de 2022, el ajuste al valor razonable del hotel era negativo por Ps. \$22.1 millones.

La utilidad de operación ajustada fue de Ps. \$908 millones contra Ps. \$882 millones en 2023.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró 2024 con una posición de deuda neta de Ps. \$3,658 millones (la deuda total fue de Ps. \$4,288 millones) contra Ps. \$3,782 millones al 31 de diciembre de 2023 (la deuda total era de Ps. \$4,390 millones).

Durante ese mismo año, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$417 millones) contra (Ps. \$438 millones) para 2023.

En 2024, el resultado integral de financiamiento fue negativo de (Ps. \$515 millones) contra (Ps. \$312 millones) para 2023.

(Cifras en miles de pesos)	2023	2024	var. %
Ingreso por interés	37,754	41,545	10.0%
Gasto por interés	(437,530)	(417,375)	4.6%
Cargos bancarios	(8,281)	(8,197)	1.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria neta	95,658	(130,733)	n.a.
Total	(312,398)	(514,760)	64.8%

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

Utilidad integral consolidada

Después de impuestos de Ps. \$6.3 millones, a nivel de la Sociedad Civil sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, entre otros), y presentó una participación en resultados de negocios conjuntos de (Ps. \$0.2 millones). La utilidad integral consolidada alcanzó Ps. \$387 millones en 2024 contra Ps. \$560 millones en 2023.



18. Se realizó un ajuste por Ps. \$2.8 millones en la depreciación de inmuebles que se tienen registrado en Inversión en Negocios en Conjunto.
19. Los otros ingresos ascendieron debido a la venta de Gamma Guadalajara y la recuperación del seguro relacionado con el siniestro del huracán Otis en One Acapulco.

Resumen de los resultados del año 2024 por trimestre (miles de pesos)

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	Año 2024
Ingresos					
Cuartos	935,213	1,015,429	1,003,217	1,092,664	4,046,523
Alimentos y Bebidas	222,272	246,237	221,981	254,720	945,210
Arrendamientos	118,522	86,420	64,046	87,374	356,362
Otros	10,407	15,838	13,179	19,295	58,720
Ingresos Totales	1,286,415	1,363,923	1,302,424	1,454,053	5,406,815
Ingresos Hoteles Administrados	1,166,541	1,277,420	1,238,202	1,366,004	5,048,168
% de Ingresos Totales	90.7%	93.7%	95.1%	93.9%	93.4%
Costos y Gastos					
Cuartos	221,882	240,425	236,333	254,429	953,069
Alimentos y Bebidas	151,167	167,291	158,513	176,343	653,314
Gastos Administrativos	470,298	504,794	505,764	522,431	2,003,288
Costos y Gastos	843,347	912,510	900,610	953,203	3,609,670
Contribución Hotelera Total	443,067	451,413	401,813	500,850	1,797,144
Margen de Contribución Hotelera Total	34.4%	33.1%	30.9%	34.4%	33.2%
Contribución Hotelera Hoteles Administrados	323,194	358,231	334,094	412,801	1,428,319
Margen	27.7%	28.0%	27.0%	30.2%	28.3%
Gastos Inmobiliarios	21,283	23,677	25,177	25,221	95,358
Utilidad de la Operación (NOI)					
Gastos Administrativos de FibraHotel	35,062	48,801	25,471	28,742	138,078
Beneficio a Empleados	1,267	1,127	1,111	2,805	6,310
Plan de Incentivos para Empleados con CBFIs	2,611	2,846	2,728	2,728	10,913
Comisión de Asesoría	43,721	44,044	44,201	44,485	176,451
Resultado de la Operación	210,274	202,045	164,383	261,031	837,733
Margen	16.3%	14.8%	12.6%	18.0%	15.5%
Gastos Extraordinarios	1,455	8,655	1,594	1,343	13,046
Ingresos No Operativos	15,331	67,142	2,372	(1,187)	83,658
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-
Resultados de Operación Ajustado	224,149	260,533	165,162	258,501	908,346
Resultado Integral de Financiamiento	(89,623)	(157,164)	(142,670)	(125,303)	(514,759)
Resultado antes de Impuestos	134,526	103,370	22,493	133,198	393,587
Impuestos	1,824	1,824	606	2,001	6,255
Participación en negocios conjuntos	(210)	97	1,522	(1,650)	(241)
Resultado Neto	132,492	101,643	23,409	129,547	387,091
Margen	10.3%	7.5%	1.8%	8.9%	7.2%

Flujo de efectivo y posición de liquidez

Flujo neto de efectivo de actividades de operación

Durante 2024, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$1,546 millones contra Ps. \$1,439 millones en 2023.

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

FibraHotel, en 2024, generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$399 millones):

- > (Ps. \$228 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$201 millones) con respecto a Inversiones en asociadas.
- > (Ps. \$131 millones) con respecto a CAPEX de inversión y remodelaciones en diversos hoteles.
- > (Ps. \$40 millones) con respecto al Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > Ps. \$24 millones con respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo.
- > Ps. \$42 millones con respecto a los intereses cobrados.
- > Ps. \$136 millones con respecto a venta del hotel Gamma Guadalajara.

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

- > (Ps. \$220 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 hoteles.
- > (Ps. \$79 millones) respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo y mejoras en algunos hoteles.
- > (Ps. \$37 millones) con respecto al Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > Ps. \$0.6 millones con respecto a venta de mobiliario.
- > Ps. \$38 millones con respecto a los intereses cobrados.

Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento

FibraHotel cerró el año con una posición de deuda neta de Ps. \$3,658 millones y una deuda total, de Ps. \$4,288 millones.

FibraHotel, en 2024, generó un flujo neto de efectivo negativo de actividades de financiamiento por (Ps. \$1,125 millones):

- > (Ps. \$769 millones) con respecto a las amortizaciones de deuda.
- > (Ps. \$447 millones) con respecto a los intereses pagados.
- > (Ps. \$6 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.
- > Ps. \$520 millones con respecto a los préstamos obtenidos.

En 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. \$6 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.
- > Ps. \$597 millones con respecto a los préstamos obtenidos.

Flujo de efectivo operativo ajustado

FibraHotel, en 2024, generó:

- > Un flujo de efectivo operativo o Amefibra Funds From Operations ("Amefibra FFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$1,035 millones, Ps. \$1,016 millones en 2023.
- > Un flujo de efectivo operativo ajustado o Adjusted Funds From Operations ("AFFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$702 millones Ps. \$733 millones en 2023.

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	AÑO 2024
Utilidad neta consolidada	132.5	101.6	23.4	129.5	387.1
Depreciación	128.8	128.9	138.7	138.7	535.2
Plan de compensación en CBFI	2.6	2.6	2.6	2.6	10.4
AMEFIBRA FFO	257.6	260.5	214.2	302.8	1,035.1
Reserva de CAPEX	(70.2)	(74.5)	(71.3)	(79.7)	(295.7)
Otros Ajustes	(15.5)	(20.2)	-	(1.6)	(37.2)
AFFO	171.9	165.8	142.8	221.6	702.2
<i>Número de CBFI</i>					
En circulación	786.4	787.2	787.2	787.2	787.2
Con derechos económicos*	786.4	787.2	787.2	787.2	787.2
<i>/CBFI con derechos económicos</i>					
FFO	\$0.2187	\$0.2106	\$0.1814	\$0.2815	\$0.8922
AFFO	\$0.3276	\$0.3309	\$0.2721	\$0.3847	\$1.3152

* Cifras en millones de pesos, excepto información por CBFI en pesos.

Posición de liquidez

FibraHotel cerró 2024 con:

- > Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$630 millones contra Ps. \$608 millones al 31 de diciembre de 2023.
- > Una posición de deuda total de Ps. \$4,288 millones contra Ps. \$4,390 al 31 de diciembre de 2023. La posición de deuda neta es de Ps. \$3,658 millones.

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

	2023	2024	Comentarios
Efectivo y equivalentes de efectivo	608.5	630.4	
Efectivo y equivalentes de efectivo disponible - Operación	387.7	420.2	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido - Operación	74.7	31.4	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido - Reservas	46.2	64.6	Disponible para reservas de garantía
Efectivo y equivalentes de efectivo disponible	99.9	114.3	Efectivo disponible
Posición de efectivo sin efectivo restringido	487.6	534.5	

Cifras en millones de pesos.

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

	2024	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA 1	513.6	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Revolvente	150.0	USD	TIIE 28d + 165bps	mar-26
Banorte 3	207.6	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 5*	400.6	USD	SOFR 91d + 250bps	jun-28
Scotiabank USD**	381.9	USD	SOFR 91d + 180bps	oct-28
Scotiabank MXN	145.6	MXN	TIIE 28d + 160BP	oct-28
FIHO 19	2,500	MXN	8.83%	sep-29
Posición de deuda total	4,299.3			

* Equivalente en pesos a USD \$20 millones a una T.C de Ps. \$20.51.

** Equivalente en pesos a USD \$19 millones a una T.C de Ps. \$20.51.

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

Años	Amortizaciones	%
2025	343.3	8.0%
2026	515.8	12.0%
2027	1212.3	28.2%
2028	1,394.7	32.4%
2029	833.3	19.4%
Total	4,299.3	100%



Regulación aplicable a las FIBRAs

En 2014, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió una regulación para medir el nivel de apalancamiento y el índice de cobertura del servicio de la deuda de las FIBRAs.

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

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

- > **Nivel de endeudamiento:** FibraHotel cerró 2024 con un endeudamiento de Ps. \$4,288 millones y con un total de activos de Ps. \$17,577 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 24.4%. El nivel de apalancamiento máximo de FibraHotel es de 40%. Al cierre de 2024, el 16% de la deuda está vinculada a la sostenibilidad, a través de KPIs de eficiencia energética.
- > **Índice de cobertura de servicio de la deuda:** El índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel debe ser mayor a 1.0x y sus 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 del 2024, este índice es de 2.82x.

Gastos de capital

Al 31 de diciembre de 2024, 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. \$295.1 millones contra Ps. \$284.2 millones al 31 de diciembre de 2023.

Durante 2024, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron los siguientes:

- > Gastos de capital de mantenimiento para mantener los activos: Ps. \$228 millones.
- > Inversiones en Asociadas: Ps. \$201 millones
- > Gastos de capital de inversión en hoteles actuales: FibraHotel constantemente analiza la oportunidad de realizar inversiones de capital en los hoteles del portafolio actual cuando los retornos esperados de los mismos justifican la inversión. Durante 2024, FibraHotel realizó las siguientes inversiones:
 - Remodelaciones (Ps. \$123 millones) en algunos hoteles (One Acapulco, Fiesta Inn Monterrey Valle y Fiesta Inn Monterrey La Fe, entre otros).
 - Inversiones en el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún: Ps. \$40 millones.
 - CAPEX de desarrollo: Ps. \$24 millones y mejora en algunos hoteles.

Distribuciones de efectivo

Para el periodo comprendido entre el 1º de enero al 31 de diciembre de 2024, el resultado del ejercicio fiscal presentó distribuciones de 13.75 centavos por CBFI por cada trimestre, que equivale a 55.00 centavos para todo el año.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)

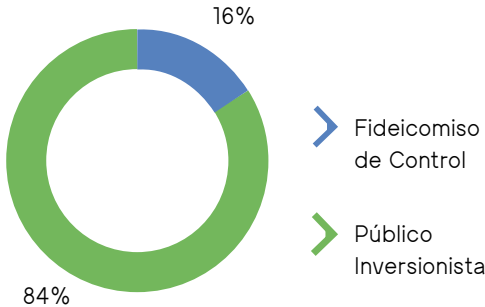
Al 31 de diciembre de 2024 FibraHotel contaba con 787,222,459 CBFIs con derechos económicos.



Camino Real Puebla

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



CBFIs

La gráfica siguiente²⁰ muestra la evolución del precio del CBFI de FibraHotel y sus volúmenes entre el primero de enero y el 31 de diciembre de 2024:



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	2024	Var 23-24 (%)
Ingresos (Valor Económico Generado, VEG)	4,696	5,224	5,407	3.5%
Gastos (Valor Económico Distribuido, VED)	3,774	4,665	5,020	7.6%
Gastos operativos (incluye el gasto en proveedores y sueldos)	3,371	4,343	4,498	3.6%
Pago a los proveedores de capital	405	312	515	65.1%
Impuestos y contribuciones	(2)	7	6	(18.1%)
Retenido (VEG-VED)	923	560	387	(30.9%)

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)
(AMEFIBRA GOB05)
(TCFD EST-C, GDR-B, GOB-A, GOB-B, GDR-C)

Tanto el modelo de negocio como FibraHotel están expuestos a diversos factores. Cualquiera de los riesgos que se describa 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, la infraestructura de los hoteles, así como 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	Brotes 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.



The Yucatan Resort, Tapestry Collection

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,

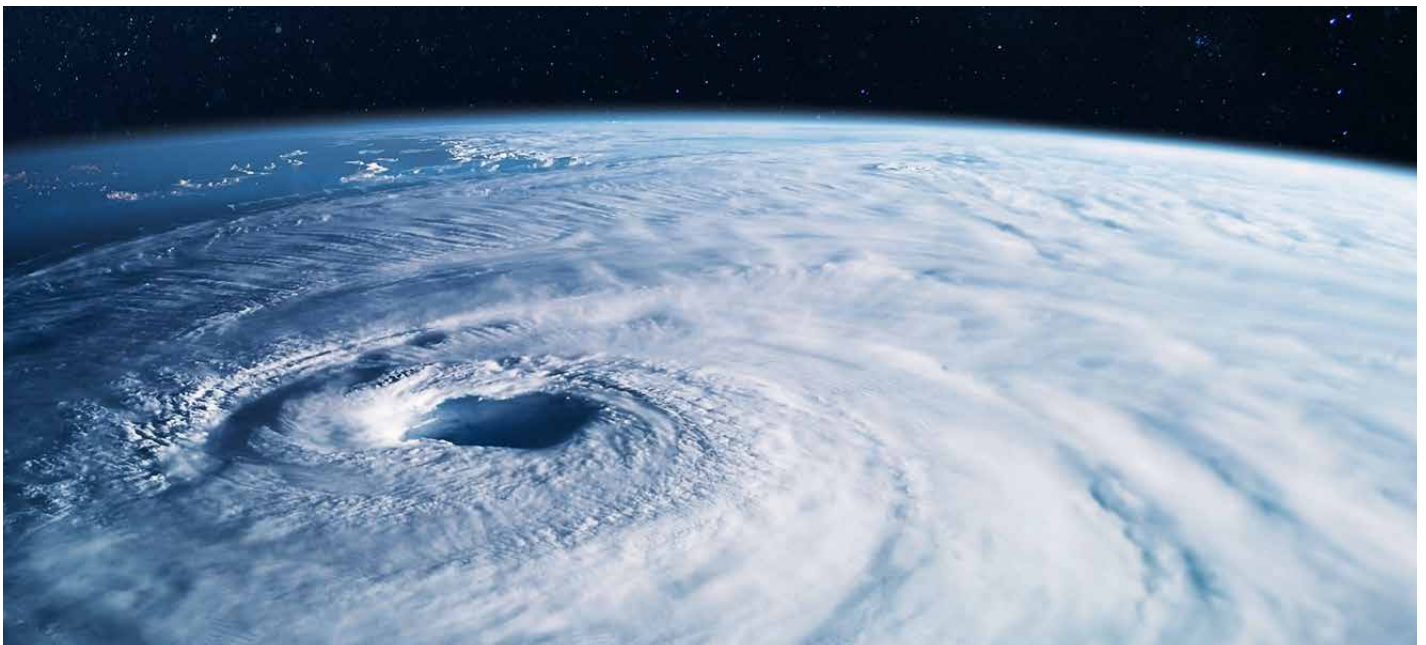
así como de los eventos hidrometeorológicos a los que está expuesto México.

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:** Asociados a eventos de mayor intensidad (agudos) y/o a cambios de largo plazo en los patrones de clima (crónicos), como el 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 describen a continuación un total de 17 riesgos clasificados como transitorios y 10 como físicos, estos últimos relacionados con los eventos hidrometeorológicos:



Riesgos de transición

Núm.	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 transporte 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 de este sector.
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 puede derivar en repercusiones negativas en la demanda turística en puntos donde la seguridad es especialmente vulnerable.
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, 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".

Matriz de riesgo		IMPACTO				
		Bajo	Medio Bajo	Medio	Medio Alto	Alto
Probabilidad	Seguro					
	Muy probable			RTR3	RTM1	
	Probable		RTM6	RTG1		
	Más probable que improbable	RTM8		RTM2 RTT2		
	Igualmente probable que improbable	RTM4 RTM5		RTM8 RTR2 RTG4		
	Improbable			RTM7 RTT1	RTR1	
	Muy improbable		RTM9	RTG3		
	Excepcionalmente improbable					

Riesgos físicos por activo

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, así como riesgos derivados del cambio climático.	Desde 2019 FibraHotel inició la trayectoria ASG creando la Estrategia de Sostenibilidad, tomando en cuenta a todos los grupos de interés con una prioridad estratégica desde el Comité Técnico. A partir de 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 las actividades diarias. Ésto se ve reflejado en la evolución de los informes de sostenibilidad, 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 éstos.
	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 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 de la publicación del presente informe, FibraHotel cuenta con cinco hoteles con sistemas fotovoltaicos. Adicionalmente se buscan implementar las mejores prácticas en la operación hotelera en temas ambientales. Durante el 2024, FibraHotel logró la certificación LEED Oro en el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo. Por su parte, los hoteles Courtyard Vallejo, Fairfield Inn Vallejo, Fiesta Inn Oaxaca, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle 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 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. Hasta la fecha de la presente publicación del informe, se cuenta con cinco hoteles con sistemas fotovoltaicos.

Riesgos físicos por activo

Se realizó un estudio en todos hoteles del portafolio para identificar riesgos físicos derivados del cambio climático por cada activo con base en información geográfica y climática de la ubicación de cada uno y una aproximación a los posibles acontecimientos o contingencias 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) y se analizaron 11 categorías de riesgo, de los cuales 10 están relacionados con fenómenos climáticos. Sin embargo, se consideró evaluar el efecto de los sismos por su importancia en el portafolio.

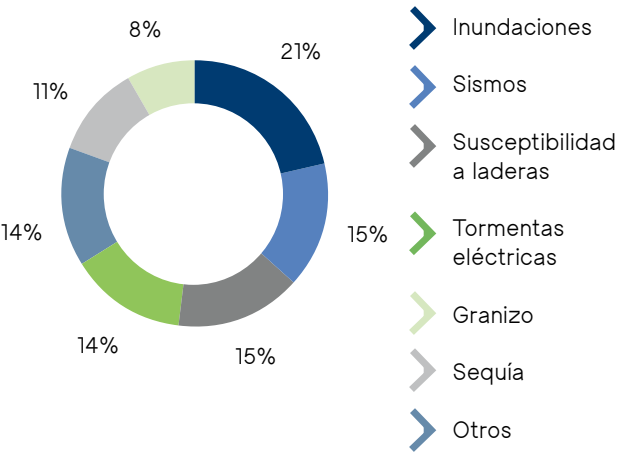
El análisis se llevó a cabo a través de una matriz numérica y estadística descriptiva de los datos, con base en la ponderación (Muy Alto-5, Alto-4, Medio-3, Bajo-2 y Muy Bajo-1) y categorías evaluadas (todos los riesgos físicos).

Principales riesgos físicos de impacto en los activos de FibraHotel

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

Riesgo (Muy Alto y Alto)	Núm. 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%

Riesgos Muy Altos y Altos así como número de propiedades impactadas



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

Región	Principal grado de afectación	Principales riesgos físicos
Bajo	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



Fairfield Inn Los Cabos

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
Fiesta Inn Oaxaca	Sismos
	Inundaciones
	Tormentas eléctricas
Fiesta Inn Puerto Vallarta	Sismos
	Inundaciones
	Tormentas eléctricas
One Acapulco	Inundaciones
	Sismos
	Huracanes
Fiesta Inn Cuernavaca	Susceptibilidad de laderas
	Tormentas eléctricas
	Granizo
One Cuernavaca	Inundaciones
	Tormentas eléctricas
	Granizo
	Inundaciones



Detalle de los riesgos físicos en cinco hoteles muestra de FibraHotel

Realizamos un análisis para las cinco propiedades más importantes del portafolio (Fiesta Americana Condesa Cancún, Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Hacienda Galindo, Grand Fiesta Americana / Live Aqua Monterrey Valle y Fiesta Americana Satélite). Se obtuvieron 25 riesgos físicos con 25 impactos para los que la infraestructura de los cinco hoteles muestra 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:



Núm.	Riesgo físico o fenómeno hidromet.	Crónico o agudo	Descripción	Fiesta Americana Condesa Cancún	Live Aqua San Miguel de Allende	Fiesta Americana Hacienda Galindo	Grand Fiesta Americana / Live Aqua Monterrey Valle	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	
PO1	Ondas cálidas	Agudo	Daños materiales por exposición al aumento del calor.	4	5	5		
PO2		Agudo	Incendios forestales alrededor de las instalaciones del hotel.	4	5	5		
PO3		Crónico	Proliferación de sargazo y distribución de los insectos.	4	N/A	N/A		
PO4		Crónico	Mayor consumo energético por clima que conlleva al aumento de los costos por enfriamiento.	8	10	20		
PO5		Crónico	Alteración del confort de los turistas.	4	10	5		
PO6		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

Los impactos con una calificación mayor a 21, es decir, Alto, podrían considerarse dentro del análisis de riesgos corporativos 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, nos resulta que los principales riesgos físicos a los que se están enfrentando estos cinco hoteles, en especial Grand Fiesta Americana / Live Aqua Monterrey Valle y Live Aqua San Miguel de Allende es la sequía, y esto como se puede confirmar con la situación que actualmente enfrenta 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, nos llevan a 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, lo que significa que 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 e incrementar la eficiencia en las actividades de la compañía.



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

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 a través de 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), que 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 sostenibilidad 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.	Corto Plazo
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. Actualmente, FibraHotel 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	Posesión de propiedades icónicas que también estén a la vanguardia de las prácticas de sostenibilidad en viajes y turismo con certificación LEED y EDGE. Durante el 2024, FibraHotel logró la certificación LEED Oro en el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo. Por su parte, los hoteles Courtyard Vallejo, Fairfield Inn Vallejo, Fiesta Inn Oaxaca, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle la certificación EDGE.	2 a 4 años
Eficiencia de recursos	Monitoreo del rendimiento energético en tiempo real y apoyo en la identificación y validación nuevos proyectos de energía.	2 a 4 años
Fuente energética	Inversión en sistemas solares fotovoltaicos (PV) pequeños y a gran escala para permitir la energía renovable descentralizada. Seguir invirtiendo en sistemas de generación de energía que eliminan su dependencia de servicios públicos de vapor menos eficientes.	2 a 4 años
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.	2 a 4 años
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.	2 a 4 años
Resiliencia	Promoción de edificios más eficientes. 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.	2 a 4 años
Eficiencia de los recursos	Promoción de edificios más eficientes. 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.	2 a 4 años
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.	2 a 4 años
Fuente energética	Continuar 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.	2 a 4 años
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.	5 a 7 años

Análisis de escenarios climáticos

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

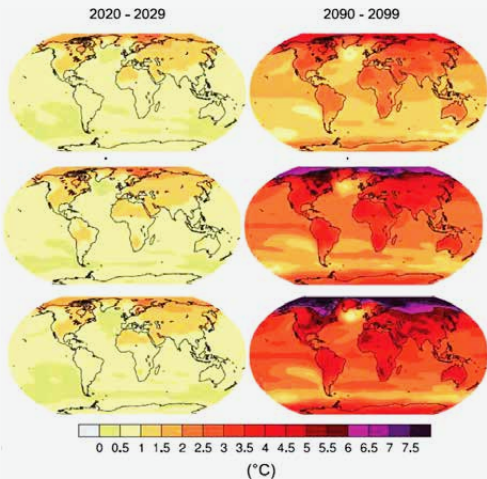
50

Realizamos el **Análisis de Escenarios Climáticos** considerando las propiedades que comprenden el portafolio de FibraHotel. Este análisis tiene como objetivo identificar los riesgos derivados de los diversos escenarios climáticos previstos para los próximos años. Con ellos tendremos un panorama más claro para 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 el año 2100 (a diferencia del RCP 8.5 que supone una estabilización con altas emisiones entre 2100 y 2150). Como implica emisiones netas de CO ₂ negativas después de 2070, bajo esta vía las concentraciones de CO ₂ 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 los años 2100 y 2150 y prevé estabilizar las concentraciones sólo para 2250, en concentraciones de CO ₂ 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 ₂ alrededor de 2050. Este escenario supone que se introducen inmediatamente políticas climáticas ambiciosas. Las emisiones netas de CO ₂ 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 a ese año. 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".



Fuente: Creative Commons.

Ambos escenarios son de carácter público e incluyen diversas 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
Inundaciones fluviales	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.
Incendios	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.
Precipitación	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.
Nevada	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.
Temperatura media del aire	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).
Estrés hídrico	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.
Daños anuales previstos por ciclones tropicales	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 incremento 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 los años 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, 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 aumento y en igualdad de importancia para ambos periodos de tiempo evaluados son: el incremento 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, lo que hace un poco más evidente en el escenario de largo plazo (2050).

Derivado de los recientes eventos climáticos 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 como consecuencia de estos fenómenos. Éste fue significativo, ya que se encontró un aumento promedio entre 6% y 86%.

Así mismo resulta relevante destacar que, en ambos escenarios corto (2030) y largo (2050) plazos, se prevé que los peligros relacionados con el clima empeoren en ciertos 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 obtuvieron utilizando los contratos de seguros en la actualidad, lo que nos permitirá hacer una estimación conservadora del aumento de estos.

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

Con información emitida por Swiss Re, se estima que los costos de los siniestros aumentarán entre 90% y 120%¹⁹ en los próximos 20 años y, como consecuencia de ello se prevé que las pólizas aumenten entre 33% y 41% entre 2020 y 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%)
Servicio Limitado	2,479.0	3,297.1	3,495.4
Sinaloa	7,373.2	9,806.4	10,396.3
Tabasco	12,058.5	16,037.8	17,002.5
Guerrero	17,790.4	23,661.2	25,084.4
Baja California Sur	20,673.7	27,496.1	29,150.0
Servicio Selecto	5,904.8	7,853.3	8,325.7
Sinaloa	17,705.9	23,548.9	24,965.4
Tabasco	22,283.8	29,637.4	31,420.1
Jalisco	30,628.0	40,735.2	43,185.4
Campeche	122,430.3	162,832.3	172,626.7
Servicio Completo	11,759.7	15,640.5	16,581.2
Veracruz	46,544.0	61,903.6	65,627.1
Quintana Roo	110,965.6	147,584.3	156,461.6
Arrendados	2,758.0	3,668.1	3,888.7
Quintana Roo	488,384.8	83,229.9	88,236.2

Cifras en Dólares.

Se realizó el análisis por hotel; sin embargo, 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: 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 los riesgos físicos y los escenarios climáticos evaluados. En este sentido, el aumento del costo de las primas debe ser considerado como un impacto financiero relevante para nuestros activos.

Recomendaciones

Derivado de los resultados del análisis y entendiendo el impacto que esto puede tener para nuestras propiedades, así como 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, de esta forma, 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 de esta manera minimizar el riesgo de ocupar zonas susceptibles de afectación futura grave.

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. > Captación, tratamiento y reúso de agua.
Ciclones tropicales		> Usar barreras naturales contra este tipo de amenazas, 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: utilizando materiales como vidrios de seguridad, madera contralaminada (placas unidas de manera perpendicular que hacen al material más resistente) o adhesivos de espuma, especializados en aislamiento térmico y resistentes a vientos intensos. > 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.
Inundaciones	Aumento aparente	> 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 y columnas secas).
Precipitación	Disminución aparente	> Ver apartado de estrés hídrico.
Nevadas		> Revisar infraestructura.

** La arquitectura bioclimática hace referencia al diseño de un edificio o espacio que considera la climatología de la región (sol, viento y 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 (fuentes, estanque y espejos de agua), así como sanitarios.
- > Sistema de riego con controladores automatizados y un sistema adaptado a la temporada de lluvias.

56 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, GDR-C)
(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 22 de abril de 2024 FibraHotel realizó una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO12 y se apro-

baron 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 de autorizó el plan de compensación para empleados basado en CBFIs.

El 28 de abril de 2025 FibraHotel realizó una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO12 y se aprobaron los siguientes puntos del orden del día: la autorización de los Estados Financieros Auditados, el nombramiento y 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 2025 al 30 de abril 2026.

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 y 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 Control²¹ se reserva al nombramiento de la mitad más uno de los integrantes. Los independientes son designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, así como por estar libres de conflictos de interés. La totalidad de los miembros son nombrados por períodos de un año, siendo posible su renovación.

A la fecha del presente informe, el Comité está conformado por nueve miembros propietarios, cinco de ellos independientes. Contamos con tres mujeres como integrantes, obteniendo 33% 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 8.7 años, así mismo la edad promedio de los integrantes del comité es de 56.1 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 2024 se realizaron cuatro 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.
- > Visión FibraHotel 2030 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 a la fecha²²

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad como integrante (años)
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario	53	12
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario	63	12
Adolfo Benjamín Fastlicht Kurian	Miembro Propietario	59	12
Eduardo Zaga Cojab	Miembro Propietario	37	1
María Dolores Domínguez	Miembro Propietario	56	5
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente	69	12
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente	41	3
Pablo de la Peza Berrios	Miembro Propietario Independiente	70	11
Jimena Fernández Cortina	Miembro Propietario Independiente	57	2
Eduardo López García	Miembro Suplente	59	12
Edouard Paul Maurice Boudrant	Miembro Suplente	46	1
Guillermo Bravo Escobosa	Miembro Suplente	45	1

Durante 2024 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 resoluciones para los objetivos de las reuniones.
- > 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.
- > En términos generales, el Comité considera que están debidamente preparados para analizar temas emergentes.
- > 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

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

22. Mayor información sobre los miembros del Comité Técnico en [ENLACE](#).

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 Técnico²³.

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, de: (i) lo relacionado 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 llevar a cabo las recomendaciones que correspondan y, (vi) opiniones de expertos independientes. A la fecha, este comité está conformado por 50% mujeres, el 100% de los integrantes son independientes.

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

Comité de Auditoría

El comité sesiona con la periodicidad que se requiera 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 en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos, con políticas de operación y contables, con 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. A la fecha, este comité está conformado por 50% mujeres, el 100% de los integrantes son independientes.

Nombre	Cargo
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente
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



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

de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico. A la fecha, este comité está conformado por el 20% de diversidad y el 60% de los miembros son independientes.

Nombre	Cargo
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario
María del Mar Torreblanca	Miembro Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Independiente

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			
Edouard Boudrant Director Financiero <ul style="list-style-type: none">> Contraloría> Tesorería> Activos Fijos> Administración	Guillermo Bravo Director de Inversiones <ul style="list-style-type: none">> Desarrollo> Adquisiciones> Relación con Inversionistas	Lorena García Director Legal <ul style="list-style-type: none">> Procesos legales	Isaac Aguilar Director de Operaciones <ul style="list-style-type: none">> Operación> Mantenimiento> CAPEX
César Chávez Director de Proyectos y Residenciales <ul style="list-style-type: none">> Desarrollo> Operación> Mantenimiento> CAPEX	Luis de la Barrera Director de Operaciones <ul style="list-style-type: none">> Operación> Mantenimiento> CAPEX	Jonathan Gómez Director de Ingeniería y Mantenimiento <ul style="list-style-type: none">> Operación> Mantenimiento> CAPEX	Antonio Cárdenas Director de Proyectos Inmobiliarios <ul style="list-style-type: none">> Desarrollo> Adquisiciones> Relación con Inversionistas

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 2030 y consideran metas como la generación de AFFO, el rendimiento de la compañía y con respecto al sector, así como objetivos de desempeño en indicadores de sostenibilidad.

Ética y cumplimiento

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

60

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. Lo presentamos a todos los colaboradores en su curso de inducción y se encuentra disponible en Intranet²⁴.

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 F1596 y Políticas ASG. El 100% de los colaboradores fueron capacitados y se tocaron los temas más importantes para cada una de las políticas.

Por otro lado, FibraHotel mantiene una relación neutral a los partidos políticos, todas nuestras operaciones y actividades se desarrollan con independencia de éstos manteniendo una relación estrictamente operativa con los gobiernos locales y federal. Desde FibraHotel no realizamos contribuciones a partidos ni representantes políticos, tampoco 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.



24. Para conocer las políticas de FibraHotel y otra documentación, visitar nuestra página web: www.fibrahotel.com/esp/politicas/

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)

OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

AC HOTEL QUERETARO

En FibraHotel estamos comprometidos con la operación de nuestros hoteles en términos de eficiencia, en el uso de los recursos y respetuosa con el medio ambiente, incluyendo la biodiversidad que se presenta en su entorno para que tenga una contribución positiva a la sociedad²⁵. 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 sostenibilidad y viabilidad en el largo plazo.

Alineados a este compromiso, publicamos nuestra [Política de Inversión Responsable](#), cuyo objetivo es 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 en 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](#), en la que planteamos nuestro compromiso de respetarlos y ejercer la debida diligencia. Para ello, consideramos la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados a nuestras operaciones, incluyendo toda la cadena de valor y las relaciones con nuestros diversos grupos de interés.

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 sostenibilidad 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 el programa de inversión y mantenimiento de los hoteles se 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 2024, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de \$156 millones pesos y para remodelaciones de \$63 millones pesos. Específicamente en temas de eficiencia

y sostenibilidad, durante el año FibraHotel realizó inversiones en temas de energía renovable a través de instalación de sistemas fotovoltaicos y adecuaciones en las que se incluyeron la instalación de equipos de medición para recibir energía limpia de un suministrador calificado, luminarias y equipos de aire acondicionado eficientes.

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. Todos nuestros hoteles, tienen datos individualizados con medidor exclusivo.

Sin duda, la [Política Ambiental y de Cambio Climático](#), 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 por facilitar una gestión de residuos basada en criterios de economía circular.

Publicamos, en 2024, la [Política de Biodiversidad](#), en línea con las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con la Naturaleza (TNFD) por sus siglas en inglés. En FibraHotel estamos conscientes de la importancia de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos de los que depende el portafolio, así como el impacto directo e indirecto que tienen nuestros activos en la biodiversidad. En este sentido, esta política tiene como propósito establecer los lineamientos para protección, reducción y mitigación de impactos sobre la biodiversidad.

Desde 2022, FibraHotel se ha comprometido con la iniciativa global de los Science Based Targets (SBTi) con el propósito de reducir las emisiones de GEI para 2030. En este sentido, en 2024 presentamos nuestros objetivos de reducción para que sean aprobados por la iniciativa. Continuando con esta alineación, publicamos la [Política Net Zero](#), cuyo objetivo es establecer los lineamientos para avanzar hacia los esfuerzos globales por limitar el aumento de la temperatura, definiendo las estrategias y acciones que implementaremos para alcanzar las metas establecidas.

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 las políticas. [Ver ENLACE](#).



Certificaciones



Como resultado de nuestro compromiso con la sostenibilidad, durante 2024, continuamos impulsando que las acciones implementadas en los hoteles sean certificadas y reconocidas por estándares internacionales y nacionales.

En 2024, el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, obtuvo la certificación **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) O&M v.1 en nivel Gold**. Debido a que el hotel demostró un desempeño consistentemente sostenible durante 12 meses consecutivos. A la fecha contamos con dos propiedades y las oficinas corporativas certificadas bajo este estándar.

En ese mismo periodo también certificamos cinco hoteles con **EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)**, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle, Live Aqua Monterrey Valle, Fiesta Inn Oaxaca, Courtyard Vallejo y Fairfield Inn & Suites Vallejo, sumando así, 10 hoteles del portafolio certificados bajo este estándar.

Al cierre de 2024, el **22% de los m²** del portafolio están certificados bajo los estándares **LEED** y **EDGE**.



Como parte de las acciones impulsadas por las certificaciones que perseguimos en FibraHotel, realizamos la instalación de dispositivos ahorradores en regaderas, lavamanos y grifos de cocina para reducir el consumo de agua en los hoteles, sin afectar el confort de los huéspedes. Como resultado de esta estrategia, 67 hoteles del portafolio obtuvieron la certificación de **Hoteles Hidro Sustentables**, impulsada por Fundación Helvex.

El 80% de nuestros hoteles obtuvieron la certificación **Green Key** que representa el compromiso de los criterios definidos por la Fundación para la Educación Ambiental (FEE) para promover la sostenibilidad del medio ambiente tanto dentro del sector turístico como de alojamiento.

Al cierre de 2024, el **91% de nuestro portafolio (75 propiedades)** cuentan con algún tipo de certificación relacionada con edificaciones sostenibles, lo que significa que, de nuestro portafolio, el 91% de la superficie tiene algún tipo de certificación relacionada con sostenibilidad y eficiencia.



Fiesta en Aguascalientes



Green Key



Live Aqua San Miguel de Allende



Fiesta Americana Satellite

Energía y Emisiones

Hemos construido, en FibraHotel, 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.

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 2024 consumimos 131,023,006 kWh de energía, incluyendo tanto combustibles como electricidad. El 53% 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 energía²⁶ fue de 47.83 kWh/cuarto noche y de 187.94 kWh/m².

Alcance de los datos de energía	2022 ²⁷	2023	2024
Número de hoteles	83	83	82
% del portafolio	97%	97%	96%

Consumo de combustibles (GJ)²⁸

Combustible	2022	2023	2024
Gasolina	18,183	19,090	19,544
Diésel (fuentes fijas y móviles)	2,546	2,505	2,808
Gas natural	99,765	93,477	108,947
Gas LP	85,670	86,192	91,824
Leña	94	61	64
Bioetanol	6	0	0
Carbón	258	97	89
Total Combustibles (GJ)	206,523	201,422	223,276
Total Combustibles (kWh)	57,367,473	55,950,555	62,020,987
Cuartos Ocupados	2,569,711	2,849,159	2,588,544
Huéspedes	3,934,035	4,157,403	3,964,117

Consumo de electricidad (kWh)²⁹

2022	2023	2024
66,681,757	69,872,970	69,002,019

Consumo de electricidad (kWh/Cuartos Ocupados)

2022	2023	2024
26.08	24.52	25.19

26. 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 incluyen los hoteles InHouse León, InHouse Obregón y Fiesta Americana Condesa Cancún. La energía en ese caso es gestionada de manera directa por operador.
- El detalle de los poderes caloríficos de los combustibles se presenta en el Informe del inventario de emisiones de GEI.

27. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (85) corresponden al: InHouse León, Fiesta Americana Condesa Cancún e In House Ciudad Obregón (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga la energía).

28. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo de 2024.

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



OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

Intensidad en el consumo de energía (Electricidad + Combustibles)³⁰

	2022	2023	2024
kWh/m ²	197.99	172.49	187.94
kWh/ Cuartos Noche	48.51	44.32	47.83

66

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.

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

Electricidad

- > Apagar computadoras al término de cada día laboral.
- > Apagar luces de las oficinas cuando se salga de ellas 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 y menores emisores contamos con diferentes iniciativas:

- > Sistemas de generación distribuida (paneles solares).
- > 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 AMBO6)

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 43,849 toneladas de CO₂e durante 2024, el 70% de las cuales se deben a la electricidad consumida.



30. No se incluyen los hoteles InHouse León, InHouse Obregón y Fiesta Americana Condesa Cancún. La energía en ese caso es gestionada de manera directa por el operador.

Emisiones de GEI (tCO₂e)³¹

Fuentes de emisión	2022	2023	2024
Alcance 1 ³²	12,796	13,383	13,213
Alcance 2 ³³	29,007	30,604	30,326
Total A1 + A2	41,803	43,988	43,539

Intensidad en la generación de emisiones GEI

	2022	2023	2024
Kg CO ₂ e/m ²	64.14	60.09	62.45
Kg CO ₂ e/ Cuarto Noche	16.35	15.44	16.01

La intensidad de emisiones fue de 15.90 kg CO₂e/cuarto noche y 62.45Kg Kg CO₂e/m² en 2024, con respecto a 60.09 Kg CO₂e/m² en 2023.

2024 sienta un precedente en la estrategia de reducción de emisiones de FibraHotel, ya que durante este año comenzaron a operar tres hoteles con sistemas fotovoltaicos*. A la fecha de publicación de este informe contamos con cinco hoteles operando en generación distribuida. Así mismo, estamos evaluando la implementación de este tipo de proyectos en más hoteles del portafolio, con el fin lograr las metas establecidas y continuar generando un impacto positivo.

Las emisiones de Alcance 1 y 2 corresponden a hoteles del portafolio en los que tenemos contrato de administración hotelera con los operadores, por lo que nos hacemos cargo de los gastos de energía. Adicionalmente, tres hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún, InHouse Ciudad Obregón e InHouse León se encuentran bajo un esquema de 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.

Continuamos, en 2004, 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 que 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.

En estas categorías se incluyen 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.

*311

Toneladas de CO₂e EVITADAS

Equivalente a 155 vuelos de ida y vuelta México-Madrid por pasajero. Lo que 5,000 árboles absorberían en 10 años.

Emisiones de Alcance 3 (tCO₂e)³⁴

Categoría	2022	2023	2024
Recarga de refrigerantes (Categ. 1, Alcance 3)	1,426	1,941	469
Electricidad y combustibles (Categ. 3, Alcance 3)	8,930	11,177	8,602
Generación de Residuos (Categ. 5, Alcance 3)	2,206	1,716	1,650
Viajes de negocio (Categ. 6, Alcance 3)	130	86.36	218
Desplazamiento de empleados (Categ. 7, Alcance 3) ³⁵	165	24,144	12,423
Aguas subterráneas (Categ. 13, Alcance 3)	6,572	7,910	6,772
Total Emisiones Alcance 3	19,428	46,976	30,133



31. Considera las emisiones de CO₂, CH₄ y N₂O. El año base será a partir de 2021.
32. Alcance 1: Emisiones directas por quema de combustibles y fuga de refrigerantes.
33. Alcance 2: Emisiones indirectas por la generación de la electricidad consumida.
34. Incluye al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, In House Ciudad Obregón e InHouse León, como hoteles arrendados.
35. 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, AMBO4)

68

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 cuenta con 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, todos los hoteles registran las condiciones del agua y se está avanzando para que un mayor número de hoteles cuenten con plantas de tratamiento.

Alcance de los datos de agua ³⁶	2022	2023	2024
Número de hoteles ³⁷	75	83	82
% del portafolio	85%	97%	96%

En el conjunto de nuestro portafolio, la captación de agua fue de 1,227 mil m³, lo que supone 0.45 m³/cuarto noche y 1.76 m³/m².

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

Captación de agua por fuente (miles de m³)

Fuente	2022	2023	2024
Red y pipa	952	1,139	1,156
Marina	-	-	-
Aguas subterráneas	88	75	71
Uso previo por otra compañía	-	-	-
Total	1,040	1,215	1,227
Número de hoteles	83	83	82
% portafolio (hoteles)	97%	97%	96%

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 el 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, así como 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.

Presentamos a continuación la naturaleza de las descargas por destino³⁸:

Vertido de agua (miles m³)

Fuente	2022	2023	2024
Superficial	761	952	361
Marina	-	-	-
Aguas subterráneas	88	-	-
Uso para otras organizaciones	-	0.03	-
Total	849	952	361

36. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (85) corresponden a: InHouse León, Fiesta Americana Condesa Cancún e InHouse Ciudad Obregón porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga el agua.

37. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo de 2024.

38. No se incluyen los hoteles InHouse León, InHouse Obregón y Fiesta Americana Condesa Cancún. La energía en ese caso es gestionada de manera directa por operador.



Fiesta Inn Saltillo

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](#) implementa 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. Desde entonces continuamos con una mayor trazabilidad de la gestión de los residuos con las operadoras. En 2024 la cantidad de residuos que corresponden a 83 hoteles³⁹, representando 97%:

Cantidad de residuos (Toneladas)⁴⁰

Tipo de residuos	Toneladas
Residuos orgánicos	1,068
Residuos inorgánicos	1,941
Residuos de manejo especial	243
Residuos peligrosos	32
Total	3,285

Adicionalmente, mostramos la gestión de residuos por tonelada:

Gestión de residuos (Toneladas)

Tipo de disposición	Toneladas
Residuos reciclados	237
Residuos reutilizados	1.2
Relleno sanitario	2,972
Incineración	13
Otro	62
Total	3,285

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 a 2023, la generación de residuos disminuyó en 3%.

Biodiversidad

En FibraHotel reconocemos la importancia de identificar, evaluar y mitigar los riesgos relacionados con la biodiversidad, con el fin de asegurar la continuidad y la resiliencia del negocio. Durante 2024, publicamos nuestra [Política de Biodiversidad](#) alineada al *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). Esta política tiene como objetivo establecer los lineamientos para la protección, reducción y mitigación de impactos sobre la biodiversidad acordes al deber fiduciario y recomendaciones de los estándares internacionales a los que FibraHotel está adherido.

Sobre esta misma línea, realizamos el análisis de nuestro modelo de negocio, sus dependencias, impactos, riesgos y oportunidades alineados al TNFD. En FibraHotel, reconocemos que, como señala el Taskforce, “la naturaleza es un tema

39. Se excluyen tres hoteles arrendados y un hotel cerrado.
40. 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.

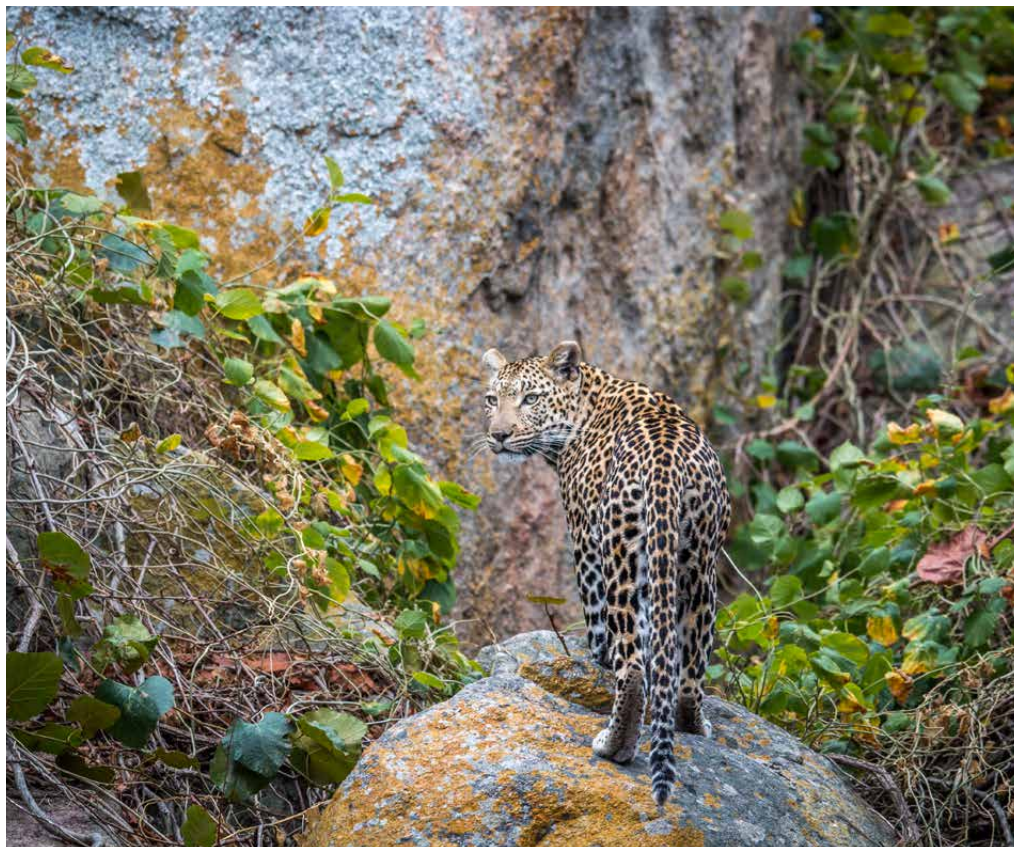
central y estratégico de gestión de riesgos junto al cambio climático". Este marco de recomendaciones incluye cuatro principales pilares para la divulgación de las cuestiones relacionadas con la naturaleza:

1. **Gobernanza:** La biodiversidad es un tema relevante dentro de la toma de decisiones de FibraHotel. Para garantizarla definimos los responsables de la supervisión y gestión en la evaluación de las dependencias, impactos, riesgos y oportunidades dentro de nuestra política de biodiversidad. Así mismo, como parte del compromiso y la inclusión de nuestros grupos de interés dentro de la toma de decisiones relacionadas con la biodiversidad, realizamos un mapeo para identificar los diversos alcances con cada uno de ellos para salvaguardar los derechos humanos, las comunidades vulnerables y los temas relacionados con la naturaleza.
2. **Estrategia:** La identificación de dependencias e impactos nos permitió priorizar los temas materiales relacionados con la naturaleza con los que nuestras operaciones se relacionan. Posteriormente, identificamos los posibles riesgos operativos, de reputación, de mercado, regulatorios, legales y financieros a los que está expuesto el portafolio, y evaluamos las acciones de prevención que debemos cubrir en el futuro.

3. **Gestión de riesgos e impactos:** De acuerdo con el nivel de prioridad de los impactos y riesgo así como de la factibilidad de implementación de las oportunidades, durante los próximos años fortaleceremos los actuales esfuerzos y estableceremos acciones clave que nos permitan avanzar en el cumplimiento de metas y objetivos relacionados con la biodiversidad.

Nuestro siguiente paso en la adopción de las recomendaciones del TNFD, la cual está encaminado en la selección de una línea base y en el desempeño sobre las métricas, así como objetivos que se alineen a una estrategia integral de biodiversidad que nos permita ir más allá del cumplimiento legal y tener impactos positivos.

La evaluación de dependencias, impactos, riesgos y oportunidades se realizó sobre dos ubicaciones, la selección de la muestra que contempla aquellos activos con un impacto más amplio sobre la variedad de servicios ecosistémicos que brinda cada bioma y el nivel de presencia con el que interactuamos. Esta visión nos permite identificar posibles oportunidades en todo el portafolio que estaremos abordando en los próximos años en el corto, mediano y largo plazos.



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 eficaz⁴¹.

Al cierre de 2024, nuestro equipo corporativo estaba conformado por 35 colaboradores, quienes cuentan con contrato indefinido y jornada completa, del cual el 40% son mujeres. No contamos con colaboradores en tiempo parcial.

Tenemos apertura 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 con 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 en 2024.

Con respecto a las remuneraciones, éstas se establecen mediante un proceso formal que considera las características del perfil y el contexto del mercado. Cabe destacar 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 laboral⁴²

	2022	2023	2024
Número de colaboradores	29	33	35
Porcentaje de contratos indefinidos (%)	100	100	100
Porcentaje de mujeres (%)	38	42	40

Durante 2024, los colaboradores de FibraHotel, sumaron un total de 87,336 horas trabajadas.

Brecha salarial (GRI 2-21)

Por primer año realizamos la medición de la brecha salarial por género dentro del corporativo. Esto permite identificar variaciones en la compensación que puedan existir dentro de la organización. Con una visión más detallada de cómo las desigualdades salariales se distribuyen en distintos roles y áreas, facilita la toma de decisiones informadas para promover políticas de igualdad salarial y mejorar la equidad dentro de la empresa. En FibraHotel la brecha salarial es del 63%⁴³. Estamos trabajando para implementar políticas y acciones que nos ayuden a disminuir la brecha salarial por género.

41. 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).

42. La sección solamente considera colaboradores de la Administradora.

43. Se excluye al Director General.



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
Total	3	2	8	14	-	2	11	18

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
Total	5	4	8	13	1	2	14	19

Colaboradores por categoría profesional, género y edad – 2024

Categoría Profesional	<30 años		Entre 30 y 50 años		>50 años		Total	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director	-	1	-	6	1	1	1	8
Gerente	3	1	7	1	-	2	10	4
Analista	2	4	1	3	-	1	3	8
Auxiliar	-	-	-	1	-	-	-	1
Total	5	6	8	11	1	4	14	21

Durante el año, debido al enfoque del modelo de negocio y a la consolidación de la estructura, se realizaron contrataciones para apoyar a aquellas áreas del negocio a ampliar el análisis y así poder mejorar la toma de decisiones. Durante 2024, la tasa de rotación fue de 17%.

Nuevas contrataciones

2024	
Nuevas contrataciones	7
Mujeres	57%
Hombres	43%

Desarrollo y bienestar

(GRI 401-2, 403- 9, 403-10, 404-1, 404-2)
(AMEFIBRA SOCO2, 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 2024, el 100% de la plantilla recibió formación, con un total de 2,054 horas de capacitación que incluyen los programas impartidos por terceros fuera del horario laboral (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. \$228 mil.

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

Capacitaciones por categoría profesional

Categoría profesional	2022		2023		2024	
	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas de formación	Colaboradores formados
Directores	435	7	564	2	142	9
Gerentes	5	10	14	10	413	14
Analistas	1,490	10	3,054	12	1,498	11
Auxiliares	5	1	10	4	2	1
Total	1,935	28	3,642	28	2,055	35

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 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. Durante el año del reporte no se presentó ninguna ausencia por lesión y/o accidente laboral por lo que la tasa sigue siendo 0%.

Por otro lado, la tasa de ausentismo por enfermedad durante 2024 fue del 0.03%⁴⁴.

Continuamos avanzando en la implementación de la NOM 035, enfocada en la promoción de un ambiente organizacional óptimo para la integridad de los colaboradores.

Por tercer 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 sus necesidades. El porcentaje de participación fue de 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.

Según los resultados obtenidos este año, el índice de compromiso se mantuvo en un 85%. En cuanto a lealtad / orgullo, se obtuvo una puntuación de 83%, mientras que en liderazgo un 76%. En FibraHotel, nos dedicamos constantemente a mejorar el clima laboral, monitoreando anualmente los indicadores y diseñando planes de acción basados en los mismos.



44. 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

74

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 2024, 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 2024, trabajamos en la renovación y rehabilitación de nuestro inventario, así como 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 2024, incrementamos un punto porcentual el NPS (*Net Promoted Score*), métrica utilizada para medir la satisfacción y experiencia del cliente en 55%. Continuamos implementando acciones en conjunto con las operadoras con el fin de lograr el objetivo planteado a 2027.

Durante 2024 integramos preguntas sobre sostenibilidad en la encuesta de satisfacción que se realiza a los huéspedes. De este ejercicio vale la pena destacar que para el 89% de los huéspedes del portafolio operado por Posadas es importante estar hospedado en un hotel que cuente con iniciativas sostenibles, así mismo 7 de cada 10 huéspedes fijan su atención en medidas de cuidado del agua, reducción de la contaminación y gestión de los residuos. 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 Sostenibilidad, de la mano de nuestras operadoras.

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.

En línea con nuestro compromiso con la equidad y como parte de las estrategias específicas de nuestras operadoras, los hoteles operados por Posadas implementan una política activa de inclusión laboral para personas con discapacidad. Esta iniciativa no sólo fortalece nuestros equipos, sino que también contribuye a la construcción de una sociedad más justa, equitativa y diversa.

Al cierre de 2024, contamos con 47 colaboradores con alguna discapacidad integrados en nuestras plantillas laborales. Este logro es resultado de proyectos enfocados en fomentar un entorno de trabajo inclusivo, accesible y digno, donde cada persona pueda desarrollar su potencial y aportar valor a la organización.

El número total de colaboradores de los hoteles, al 31 de diciembre de 2024, fue de 4,389, de los cuales el 53% son mujeres y, respectivamente, el 47% son hombres.

Demografía laboral de los hoteles en el portafolio

	2022	2023	2024
Núm. total de colaboradores	4,434	4,402	4,389
% Mujeres	52%	53%	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 en torno a nuestro portafolio y sabemos que el apoyo para su bienestar es crucial. Durante 2024, 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:

Estrategia de Inversión Social



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 ofrecer impacto positivo en cuatro Coordinadas: 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 2024, los hoteles de FibraHotel tuvieron la participación de 1,118 voluntarios que sumaron 2,718 horas de voluntariado, en las siguientes coordenadas de la estrategia Serve360 de Marriott:

Coordinada	Horas de Voluntariado 2024	Descripción
Nutriendo nuestro planeta	1,510	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	166	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	37	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	214	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, fortaleciendo nuestra política global de no discriminación.
Otros	791	Se catalogan actividades adicionales como: visitas en asilos, albergues, apoyo de viveres para damnificados en Acapulco por el huracán Otis, entre otras actividades.

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

Hotel	Actividades reportadas	Horas de voluntariado
AC Hotel Guadalajara	16	271
AC Hotel Antea Querétaro	9	421
AC Hotel Veracruz	14	420
Courtyard Vallejo Ciudad de México	16	252
Courtyard Tereo Ciudad de México	8	326
Fairfield Inn & Suites Querétaro	6	357
Fairfield Inn & Suites Villahermosa	13	253
Fairfield Inn & Suites Nogales	3	141
Fairfield Inn & Suites Los Cabos	4	80
Fairfield Inn & Suites Vallejo Ciudad de México	14	197



En total, los esfuerzos de Serve360 que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio fueron de Ps. \$0.5 millones.

Inversión social Posadas

En cuanto a Posadas, colaboramos en las iniciativas realizadas a través de Fundación Posadas, 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. \$3.3 millones divididos en 320 beneficiarios y aportaciones de los hoteles del portafolio, repartidos del siguiente modo:

Programa	Beneficiarios 2024	Monto Donado
Salud	50	19,360
Educación / Becas	269	3,288,8344
Damnificados	1	9,452
Total	320	3,317,645

En el marco del eje de educación, se entregaron becas para niveles educativos desde primaria hasta licenciatura. Este



año se hizo un especial énfasis en la educación preparatoria para adultos. En lo que respecta a la salud, se brindó atención a diversos tratamientos como cirugías, prótesis, terapias psicomotoras, entre otros. Así mismo se realizaron estudios de la vista, anteojos y auxiliares auditivos.

Iniciativas FibraHotel

Por tercer año consecutivo, en la víspera decembrina, los colaboradores de FibraHotel realizaron donativos en beneficio de las niñas que estudian en la institución **Meyalli**. Esta escuela tiene el 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 nuestra alianza con **La Escuela Más Grande del Mundo**, FibraHotel donó, más de 300 equipos de cómputo a diversas organizaciones, que trabajan en distintos ejes de impacto social, entre ellas:

- 1. **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.



2. **Cruz Roja Mexicana**, una institución de asistencia privada humanitaria, la cual 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 humano 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 a los fenómenos de la migración y la exclusión social.
3. **Espiral por la Vida A.C.**, organización civil sin fines de lucro ubicada en el estado de Oaxaca que tiene como misión brindar acompañamiento y servicios profesionales a niñas, niños, jóvenes y mujeres en Oaxaca para la promoción, defensa y ejercicio pleno de los derechos humanos.
4. **ProTarahumara**, organización que tiene como objetivo promover, organizar, fomentar, desarrollar y realizar toda clase de actividades asistenciales, filantrópicas, para que se beneficien las etnias de las comunidades indígenas que habitan en el Estado de Chihuahua, con el objeto de que mejoren sus condiciones sociales y de subsistencia.
5. **Comunidad Educativa Tamujé Iwigara**, proyecto que ofrece educación a nivel preescolar y primaria a niñas y niños rarámuri de la Sierra Tarahumara, además de buscar un alto nivel académico, se esfuerzan en impulsar un sano desarrollo emocional, dinámicas ecológicas con el medio ambiente y el territorio. Busca también tejer relaciones interculturales.
6. **ConArte A.C.**, organismo cuya misión es contribuir a conformar una sociedad más sensible, equitativa e incluyente a través de la formación de ciudadanías democráticas y participativas, aprovechando la educación en artes y la cultura de paz como detonante de transformación.

Voluntariado FibraHotel

Como parte de nuestra Estrategia de Inversión Social, el equipo de FibraHotel participó en una jornada de voluntariado como parte del Programa Nacional de Voluntariado Corporativo de la Red de Bancos de Alimentos de México (Red BAMX) en Estado de México Poniente. Durante esta jornada, el equipo de FibraHotel, participo en el armado y entrega de 122 despensas, las cuales beneficiaron alrededor 300 personas de la comunidad de Temoaya, en el Estado de México.

Así mismo, previo a la jornada, realizamos una donación de más de 300 kg de alimento no perecedero al banco de alimentos, que diariamente recibe alimento y lo distribuyen a las comunidades cercanas.

En esta jornada de voluntariado se destinaron 79 horas remuneradas de los miembros del equipo de FibraHotel. Así mismo, con el objetivo de institucionalizar las actividades de voluntariado, estamos trabajando en una Política de Voluntariado para establecer los lineamientos y metas en torno a estos esfuerzos.

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 GASG02)

OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

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 tuvo 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 nuestra propuesta de valor para cada uno de los grupos identificados, así como los mecanismos de comunicación y los temas clave a partir de la interlocución con ellos a continuación.

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"> > Brindar atractivos retornos a través distribuciones de efectivo y apreciación de valor de los bienes inmuebles en el largo plazo. > Optimizar el valor de los activos. > Administrar los activos y mantener un estricto control sobre la actualización, planificación y gestión de posibles riesgos. > Responder de forma rápida y eficaz frente a crisis de contexto que impacten directamente en nuestras operaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reuniones con un eficaz departamento de Relación con Inversoristas > Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos, informe de sostenibilidad) > Reuniones periódicas y extraordinarias, participaciones en eventos, así como en conferencias > Conferencias telefónicas 	<ul style="list-style-type: none"> > Continuidad del negocio y gestión de riesgos > Gobierno corporativo > Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo > Desempeño económico > Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático > Prácticas laborales
		<ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar conjuntamente propuestas de beneficio mutuo en relación con sus servicios financieros. > Garantizar transparencia en el proceso completo de cualquier transacción o relación con la entidad. 	<ul style="list-style-type: none"> > Departamento de Finanzas encargado de las estrategias de financiamiento > Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos e informe de sostenibilidad) 	<ul style="list-style-type: none"> > Contratos financieros y cumplimiento de los mismos > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía
Operadores	Grupos de operadores hoteleros que operan nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar, conjuntamente, una propuesta de servicios de calidad para el huésped, poniendo a disposición de los operadores la adecuada infraestructura, así como mantener y actualizar la misma, incluyendo la incorporación de tecnología de punta y las mejores prácticas del mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> > Departamento de Dirección de Operación encargado del manejo de los activos > Reuniones regulares de coordinación > Reportes diarios, semanales, mensuales, trimestrales y anuales > Participación en asociaciones del sector hotelero y turístico > Proveedores de información de mercado 	<ul style="list-style-type: none"> > Eficiencia energética y del resto de insumos > Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático > Innovación e inversión en comunidades locales, incluyendo la acción conjunta con los operadores > Gestión de residuos > Agua > Lineamientos en el diseño, construcción y mantenimiento de los inmuebles.
		<ul style="list-style-type: none"> > Brindar al colaborador oportunidades de crecimiento y desarrollo profesional, en un entorno de trabajo óptimo. > Promover un clima laboral que permita la satisfacción de quienes forman parte del equipo y sustente su compromiso con la compañía y el resto de nuestros grupos de interés. > Garantizar un entorno saludable y seguro para sus tareas diarias y atender sus necesidades frente a situaciones que pudieran presentarse. 	<ul style="list-style-type: none"> > Espacios de participación (foros y formaciones) > Encuesta de clima laboral > Procesos de evaluación del desempeño > Presentación resultados de la compañía > Intranet > Canal de denuncia del Código de Ética 	<ul style="list-style-type: none"> > Diversidad e igualdad de oportunidades > Capacitación y desarrollo de carrera > Fortalecimiento de la marca > Relación con los operadores > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía
Colaboradores	Colaboradores del Administrador	<ul style="list-style-type: none"> > Brindar al colaborador oportunidades de crecimiento y desarrollo profesional, en un entorno de trabajo óptimo. > Promover un clima laboral que permita la satisfacción de quienes forman parte del equipo y sustente su compromiso con la compañía y el resto de nuestros grupos de interés. > Garantizar un entorno saludable y seguro para sus tareas diarias y atender sus necesidades frente a situaciones que pudieran presentarse. 	<ul style="list-style-type: none"> > Espacios de participación (foros y formaciones) > Encuesta de clima laboral > Procesos de evaluación del desempeño > Presentación resultados de la compañía > Intranet > Canal de denuncia del Código de Ética 	<ul style="list-style-type: none"> > Diversidad e igualdad de oportunidades > Capacitación y desarrollo de carrera > Fortalecimiento de la marca > Relación con los operadores > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía
		<ul style="list-style-type: none"> > Poner a su disposición una oferta diversa y conveniente en función de sus necesidades. Facilitar una experiencia de calidad, junto a operadores de prestigio. > Brindar servicios con los más altos estándares sanitarios ofreciendo estancias 100% seguras. 	<ul style="list-style-type: none"> > Canales del operador con el huésped (incluyendo las encuestas de servicio) > Comentarios e información de servicios de Internet > Reuniones de seguimiento de satisfacción de los huéspedes, entre el operador y FibraHotel 	<ul style="list-style-type: none"> > Relación calidad-precio > Oferta de instalaciones y servicios > Atención durante la estancia > Tecnología en los inmuebles > Instalaciones con criterios de sostenibilidad > Prestigio del operador
Huéspedes	Clientes que se hospedan en nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> > Poner a su disposición una oferta diversa y conveniente en función de sus necesidades. Facilitar una experiencia de calidad, junto a operadores de prestigio. > Brindar servicios con los más altos estándares sanitarios ofreciendo estancias 100% seguras. 	<ul style="list-style-type: none"> > Canales del operador con el huésped (incluyendo las encuestas de servicio) > Comentarios e información de servicios de Internet > Reuniones de seguimiento de satisfacción de los huéspedes, entre el operador y FibraHotel 	<ul style="list-style-type: none"> > Relación calidad-precio > Oferta de instalaciones y servicios > Atención durante la estancia > Tecnología en los inmuebles > Instalaciones con criterios de sostenibilidad > Prestigio del operador
		<ul style="list-style-type: none"> > Poner a su disposición una oferta diversa y conveniente en función de sus necesidades. Facilitar una experiencia de calidad, junto a operadores de prestigio. > Brindar servicios con los más altos estándares sanitarios ofreciendo estancias 100% seguras. 	<ul style="list-style-type: none"> > Canales del operador con el huésped (incluyendo las encuestas de servicio) > Comentarios e información de servicios de Internet > Reuniones de seguimiento de satisfacción de los huéspedes, entre el operador y FibraHotel 	<ul style="list-style-type: none"> > Relación calidad-precio > Oferta de instalaciones y servicios > Atención durante la estancia > Tecnología en los inmuebles > Instalaciones con criterios de sostenibilidad > Prestigio del operador

Grupo de interés		Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas relevantes
Proveedores	Proveedores de productos y servicios variados	<ul style="list-style-type: none"> > Establecer una relación que genere valor para todas las partes, no sólo desde el aspecto mercantil sino también en el desarrollo de productos y servicios, atendiendo con criterios innovadores para la satisfacción de los huéspedes. > Cumplimiento de todas nuestras obligaciones contractuales para que los proveedores no se vean afectados por temas de cierre total o parcial de nuestras operaciones frente a cualquier contingencia. 	<ul style="list-style-type: none"> > Procesos de selección y contratación (incluye las licitaciones) > Reuniones de operación > Evaluaciones de calidad 	<ul style="list-style-type: none"> > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía > Prácticas anticorrupción y ética de los colaboradores > Condiciones de contratos y su cumplimiento
Autoridades	Autoridades federales, estatales y municipales que regulan nuestra operación	<ul style="list-style-type: none"> > Cumplir de manera permanente con la normativa vigente que nos aplique, empujando además una cultura de respeto a la legalidad y cumplimiento en la relación con el conjunto de nuestros grupos de interés. > Colaborar, generar diálogo y atender, en todo momento, las instrucciones de las autoridades sanitarias locales y federal para abordar de forma eficaz las situaciones que pudieran presentarse. 	<ul style="list-style-type: none"> > Respuesta a los requerimientos > Otras consultas > Reportes financieros > Declaraciones fiscales 	<ul style="list-style-type: none"> > Prevención y mitigación de riesgos > Cumplimiento legal > Cumplimiento de obligaciones fiscales > Ética de los colaboradores
Comunidades	Habitantes de la zona de influencia de nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> > 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. > 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. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reuniones con los operadores > Relación de los operadores con los grupos locales > Participación en foros > Reuniones con autoridades y/o líderes locales > Colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) 	<ul style="list-style-type: none"> > Impacto económico, especialmente generación de empleo > Compras a proveedores locales > Desempeño ambiental > Apoyo a la cultura local > Desarrollo de infraestructura para la operación
Desarrolladoras inmobiliarias	Compañías a cargo de la construcción y renovación de nuestras instalaciones hoteleras	<ul style="list-style-type: none"> > Generar inversión de capital en los hoteles de manera eficiente a través de proyectos basados en los requerimientos de calidad y eficiencia de los operadores y de FibraHotel, así como en la experiencia del desarrollador y la apuesta por la sostenibilidad. Generar y mantener de este modo, activos de valor constatable, en proyectos sustentados en la colaboración. 	<ul style="list-style-type: none"> > Sesiones del equipo de mantenimiento con las operadoras > Procesos de selección y contratación > Reuniones de inversión con operadores (incluyendo proyectos en desarrollo y planes de inversión en activos) 	<ul style="list-style-type: none"> > Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel) > Relación con los operadores y requerimientos de los mismos (sobre los proyectos) > Criterios de portafolio (de FibraHotel)

Los objetivos y los resultados de la relación con cada grupo de interés forman parte de los esfuerzos de nuestra Estrategia de Sostenibilidad. 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.

Respeto a los Derechos Humanos

(GRI 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 3-3)
(AMEFIBRA SOCO3)

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 con nuestra actividad y la de nuestra 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



1.

Proceso	Desempeño
Incorporar la conducta empresarial responsable a las políticas y sistemas de gestión.	<p>Contamos con:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Política de Derechos Humanos (DDHH) en que establecemos los lineamientos para cumplir con nuestra responsabilidad de respetar los derechos humanos y ejercer la debida diligencia. > Código de Ética 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. > Política de Relación con Grupos de Interés con la que buscamos involucrarlos en nuestra operación de una manera que genere valor para todas las partes. <p>Políticas específicas para temas particulares relacionados con los derechos humanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Política Anticorrupción > Política de Diversidad <p>Cabe destacar que el personal de los hoteles cuenta con las políticas de los operadores como directrices complementarias a las nuestras.</p>
Identificar y evaluar los impactos negativos en las operaciones, cadenas de suministro y relaciones comerciales.	<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"> > 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. > 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. > Esto ha dado como resultado una primera identificación de los riesgos. > 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). <p>Presentamos en este mismo Anexo el mapa de priorización.</p>
Detener, prevenir y/o mitigar los impactos negativos.	<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>

3.

4.

Proceso	Desempeño
Realizar un seguimiento de la implementación de los resultados.	<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 Sostenibilidad.</p> <p>Además, nuestro Comité de Sostenibilidad 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 Sostenibilidad (salud y seguridad, capacitación y desarrollo, así como liderazgo y clima laboral, entre otros).</p>
Informar sobre cómo se abordan los impactos.	<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>
Reparar o colaborar en la reparación del impacto cuando corresponda.	<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 (como 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>

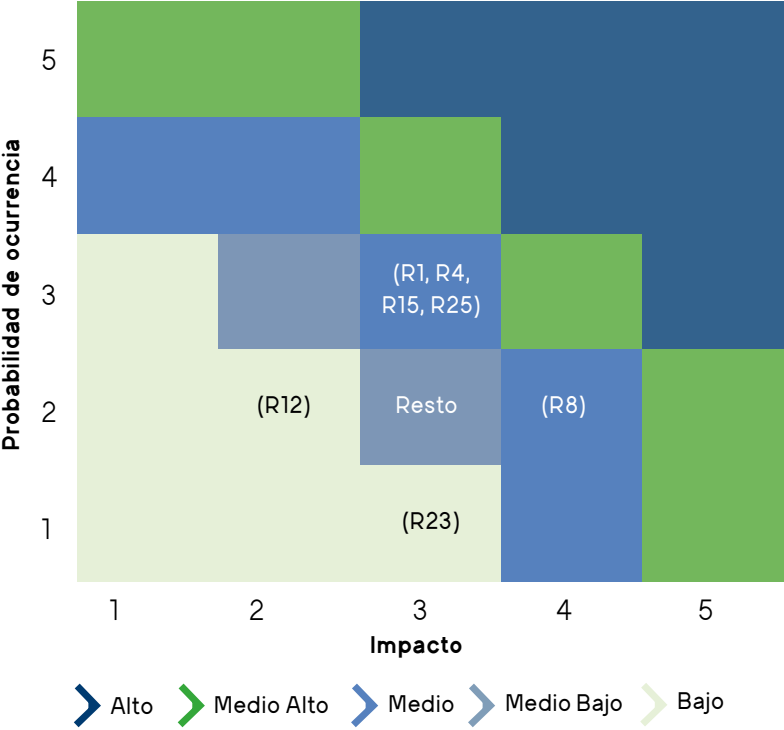
Riesgos identificados

- > 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
- > Discriminación hacia la comunidad (operador a la comunidad)
- > Incidentes viales (accidentes 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.
- > 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 (como temporal, remuneración). Por parte de los desarrolladores de las propiedades.



Live Aqua Urban Resort Monterrey

Priorización de los riesgos



OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

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
Afectación a los medios / modos de vida	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.	Como parte de las futuras medidas en el marco de nuestra estrategia ASG: > 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. > Considera el foco en el análisis del impacto social con la identificación de las actividades tradicionales afectadas. 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. Complementariamente, avanzaremos en: > Programa de desarrollo de proveedores locales. > Acuerdo de aprovisionamiento local con los operadores.
Inseguridad (delincuencia)	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.	Entre las diferentes medidas, se incluyen las siguientes si se detecta un incremento significativo de la delincuencia: > Instrucción y sensibilización a los huéspedes. > Medidas adicionales de seguridad física, como el refuerzo de equipo de seguridad. > Refuerzo de la iluminación en las instalaciones y en el entorno de las mismas. De manera continua, sin necesidad de esos repuntes: > Reforzamos constantemente los reglamentos internos de trabajo en los hoteles. > Apoyaremos las iniciativas de autoridades y/o gremios empresariales sobre espacios de diálogo y sinergias acerca de seguridad pública. > Participaremos de alianzas público-privadas para el desarrollo de programas de prevención y rehabilitación social.

Riesgo	Descripción	Medidas
Acoso sexual de huéspedes hacia colaboradores(as)	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"> > 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. > Por otra parte, la tecnología que estamos implementando reduce el contacto físico que no sea estrictamente necesario con clientes. > 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.
Desecho de alimentos (operadores)	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"> > Campañas de sensibilización hacia los clientes para minimizar el consumo innecesario. > 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. > Las operadoras están implementando pruebas piloto de donación de alimentos a las comunidades aledañas.



Alianzas y membresías

(GRI 2-28)

Durante 2024 el trabajo que se realizó con los aliados como las operadoras, organizaciones y otros grupos de interés fue de suma importancia.

Desde 2021, nos adherimos 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 Sostenible \(ODS\)](#) y la Agenda 2030. Durante 2024, 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 sostenibilidad corporativa de las organizaciones adheridas.

Además, apoyamos a nivel gremial la iniciativa de reporte ASG de la [Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias \(AMEFI-BRA\)](#), 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 de 2024, establecimos diversas alianzas con organizaciones de la sociedad civil con el fin de fortalecer nuestras iniciativas de impacto social. Llevamos a cabo actividades de voluntariado con la Red de Banco de Alimentos de México (BAMX), que tiene como objetivo reducir la pérdida y desperdicio de alimentos en México, a través del rescate de más de 171 toneladas anuales. Así mismo, organizamos una actividad especial con nuestros colaboradores para distribuir regalos con propósito, realizando una contribución a las niñas beneficiarias de la Institución Meyalli.

Así mismo, realizamos el donativo de equipos de cómputo, estos equipos 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.

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 Sostenibilidad 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, a partir de 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. Continuamos alineados a las prioridades que se determinaron en este último ejercicio.

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



OPTIMIZAR HOY para un mañana sostenible

(en la operación, reputación y financiera). Para ello realizamos 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.

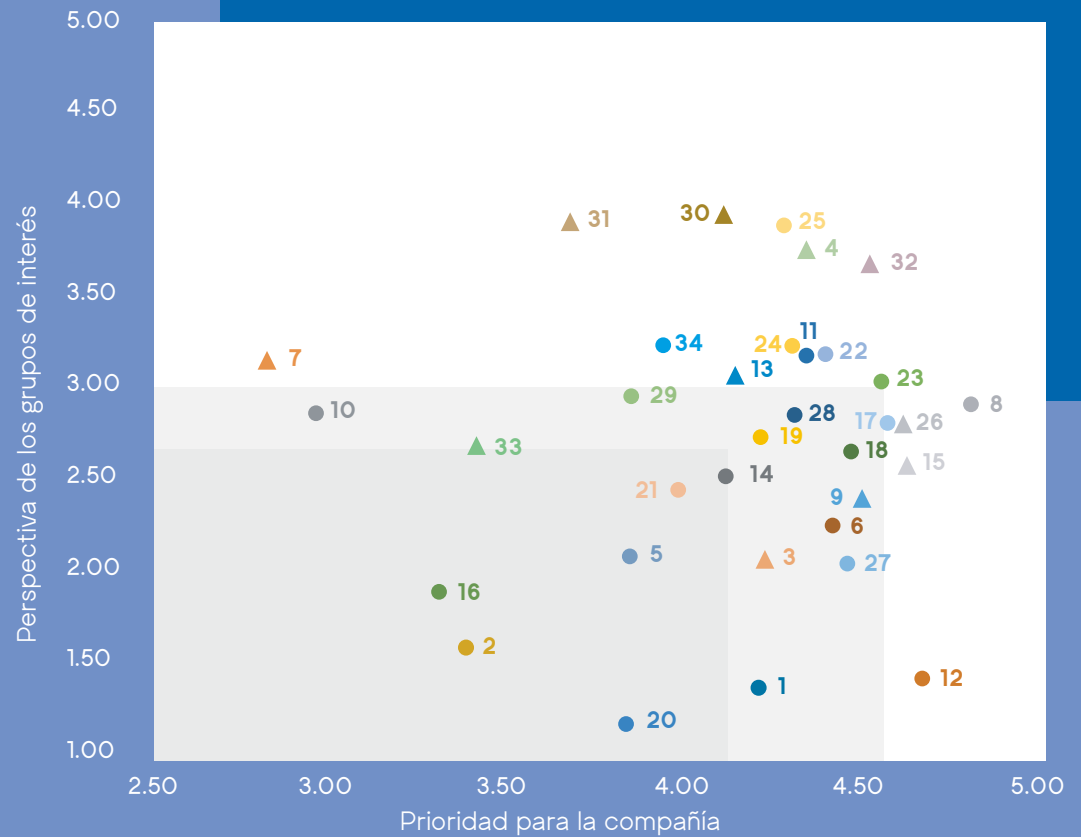
Con el fin de tener la visión más amplia posible para este ejercicio de doble materialidad, identificamos y priorizamos a nuestros principales grupos de interés, los cuales participaron en este ejercicio (2023).

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
Sostenibilidad	

We present the materiality analysis integrating both the financial and the impact matrix:

Matriz de Materialidad Integrada



Temas materiales

Núm.	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 sostenibilidad en diseño, construcción y operación de activos
34	Gestión de emisiones
12	Innovación y tecnología en operaciones
7	Evaluación de sostenibilidad en proveedores

Temas emergentes

Núm.	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

Núm.	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.</p> <p>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 Política de Sostenibilidad 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. Extendemos el compromiso a nuestra cadena de valor con un rol relevante de los operadores.</p> <p>Buscamos poner fin a todas las formas de discriminación contra las mujeres y niñas en todos nuestros espacios. Nuestra Política de Diversidad impulsa este compromiso en todos nuestros lineamientos y procedimientos en la selección reclutamiento, en la evaluación y desempeño en conjunto con nuestra Política de Derechos Humanos 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 Línea de Denuncia anónima.</p>

ODS	Descripción del ODS	Metas	Contribución de FibraHotel
	Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.	6.3 6.4	<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>
	Innovar e implementar iniciativas sostenibles para la protección de recursos para frenar el calentamiento global.	7.2 7.3	<p>Apostamos por la eficiencia energética tanto en el diseño de los hoteles como en su equipamiento, incluyendo la incorporación de tecnología, sistemas y procesos líderes.</p> <p>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, así como el consumo de energía renovable proveniente de un suministrador calificado. Estamos promoviendo el cambio de gas LP a gas natural en los hoteles.</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.	8.5 8.6 8.9	<p>En nuestro equipo, los colaboradores disponen de oportunidades laborales que permiten su desarrollo, así como seguridad en el empleo.</p> <p>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>
	Invertir, innovar e impulsar una infraestructura sostenible, moderna, tecnológica y ambientalmente racional.	9.4	<p>Promovemos la eficiencia energética y el ahorro de agua en los hoteles de nuestro portafolio, tanto en el diseño de aquellos que desarrollamos como en las renovaciones de los que adquirimos y, en todo momento, en nuestras inversiones en mantenimiento.</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 hoteles de nuestro portafolio: LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>), EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>), Calidad Ambiental Turística y Hotel Hidro Sustentable⁴⁵. También contamos con el certificado Green Key, que incluye aspectos sociales.</p>
	Promover un modelo de crecimiento sostenible en donde exista un equilibrio entre el entorno y los recursos naturales.	11.3 11.4	<p>Entendemos nuestros hoteles como parte del entorno en que se localizan, estudiando su integración en la trama urbana existente, la relación con las infraestructuras viales y de abastecimiento de servicios (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>

45. Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.

ODS	Descripción del ODS	Metas	Contribución de FibraHotel
	Reducir el uso de recursos para evitar una sobreexplotación y armonizar la relación con el medio ambiente para evitar una mayor degradación.	12.2 12.8	<p>En FibraHotel fomentamos un turismo responsable junto con los operadores, huéspedes y proveedores. Para 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 Código de Ética de Negocios y resto de políticas ASG, que incluye nuestra Política de Sostenibilidad 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 responsable⁴⁶.</p>
	Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.	13.1 13.3	<p>Basándonos en nuestra Política Ambiental y de Cambio Climático 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 sostenibles.</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>
	Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas.	16.5 16.6 16.7	<p>Promovemos una cultura de ética y cumplimiento, sustentados en cuatro ejes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Autorregulación: Código de Ética, Política Anticorrupción y otras normas internas. 2. Desempeño sobre los procesos y controles, incluyendo el funcionamiento de la Línea de Denuncia y las auditorías internas y/o externas. 3. Formación y sensibilización a los colaboradores 4. Impulso a la ética en proveedores y en el desempeño de los empleados de los hoteles.
	Revitalizar la alianza mundial para el desarrollo sostenible.	17.17	<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>

46. Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.

Anexo II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte

92

Verificación externa

Carta de verificación externa

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



Carta de verificación del Informe Anual 2024

Al Consejo de Administración de Fibra Hotelera:

Sean informados que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para llevar a cabo una verificación limitada e independiente de una muestra de Contenidos GRI y tópicos sectoriales “Infraestructuras – Bienes Inmuebles” del Sustainability Reporting Standards Board (“SASB”), publicados en el Informe Anual 2024 de Fibra Hotelera, que incluye los resultados del portafolio de 85 hoteles que conforman a Fibra Hotelera, correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024.

La Gerencia de Sustentabilidad es responsable de la preparación y publicación de la información contenida en el Informe Anual 2024 y de aquella presentada durante el proceso de verificación, lo que implica de manera enunciativa más no limitativa, la identificación de temas materiales, la publicación de Contenidos GRI y tópicos SASB, así como de proveer evidencia documental y/o visual verdadera y suficiente para llevar a cabo la verificación de la muestra seleccionada.

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. El trabajo realizado tiene como base las actividades de la **Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000**, emitida por el Consejo de Normas de 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 tópicos **Sustainability Reporting Standards Board**.

Las **actividades** llevadas a cabo durante el proceso de verificación fueron:

- Entendimiento de los sistemas de gestión interna (políticas, procesos, herramientas, documentos origen, etc.)
- Comprobación de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra a verificar.
- Comparación de data para validar la razonabilidad.
- Validación de cumplimiento metodológico de los criterios anteriormente mencionados.

Conclusiones: Como resultado de nuestro trabajo y de la revisión del Informe Anual 2024, no encontramos factor alguno que nos haga considerar que:

- La evidencia de la muestra seleccionada no cumplió con los principios de certeza, trazabilidad y razonabilidad.
- Los datos de la muestra seleccionada contienen errores significativos y materiales.
- Los requerimientos metodológicos de los criterios antes mencionados no se cumplieron.

Se entrega por separado un reporte exclusivo para Fibra Hotelera que incluye áreas de oportunidad para un reporte futuro.

Rosa María Barojas Vargas
Consultora de sustentabilidad
rosy@redsociales.com

Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan.

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 27 de mayo del dos mil veinticinco y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual 2024 de Fibra Hotelera.



Contenidos GRI		SASB IF-RE: Sector de Infraestructura - Bienes Inmuebles	Dato verificado 2024
3-2	Lista de temas materiales		Lista de temas materiales (Consultar página 88)
Ambiental			
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	131,023,006 kWh de energía, incluyendo tanto combustibles como electricidad. El 53% del consumo corresponde a electricidad.
302-3	Intensidad energética		La intensidad en el consumo de energía fue de 47.83 kWh/cuarto noche y de 187.94 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 62)
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 68)
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 1,156 (miles de m³) Aguas subterráneas 71 (miles de m³)
305-1	Emissiones directas de GEI (alcance 1)		13,213 (tCO₂e)
305-2	Emissiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)		30,326 (tCO₂e)
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)		30,133 (tCO₂e)
305-4	Intensidad de las emisiones de GEI		62.45 (Kg CO₂e/m²)
Social			
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 85 hoteles, en 26 estados de la república mexicana, sumando un total de 12,360 habitaciones.
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal		7 Nuevas contrataciones 57% mujeres 43% hombres
403-9	Lesiones por accidente laboral		Durante el año del reporte no se presentó ninguna ausencia por lesión y/o accidente laboral por lo que la tasa sigue siendo 0 por ciento
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 73, tabla de Capacitaciones por Categoría Profesional)
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados		Diversidad de órganos de gobierno Comité Técnico: 12 miembros, 25% de mujeres (3) Comité de Prácticas Societarias: 4 miembros, 50% de mujeres (2) Comité de Auditoría: 4 miembros, 50% de mujeres (2) Comité de Nominaciones: 5 miembros, 20% de mujeres (1) Diversidad de empleados (Consultar página 72, tabla Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2024)
Gobernanza			
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos		La delegación de responsabilidades de gestión de impactos (Consultar página 28)
2-23	Compromisos y políticas		- Política de Sostenibilidad: lineamientos para la integración de aspectos ASG en el modelo de negocio, así como la toma de decisiones de inversión y operación. - Política de Derechos Humanos: establecimiento de los lineamientos para la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados con las operaciones en la cadena de valor - 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 el negocio. - Política Ambiental y de Cambio Climático: 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 - Política de Biodiversidad: lineamientos para la protección, reducción y mitigación de impactos sobre la biodiversidad acordes al deber fiduciario, incentivando la implementación de acciones transformadoras - Política Anticorrupción: 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 - Política de Diversidad: 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		
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes		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.
201-1	Valor económico directo generado y distribuido		Valor Económico Generado 5,407 (millones de pesos) Valor Económico Distribuido 5,020 (millones de pesos) Valor Económico Retenido 387 (millones de pesos)
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados		Beneficiarios Fundación Posadas Salud - 50 - \$19,360 Becas - 269 - \$3,288,834 Damnificados - 1 - \$9,452
		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 41 a la 47)

Índice de contenidos del Manual de AMEFIBRA

94

CATEGORÍA	CÓDIGO	INDICADOR	PÁGINAS
Indicadores de Gestión ASG	GASG01	Datos generales	06, 09, 10, 71, 104
	GASG02	Gestión de los grupos de interés en temas ASG	80-81
	GASG03	Objetivos y planes de acción ASG	22
	GASG04	Reporte ASG	06-07
	GASG05	Proveedores y contratistas	74
Indicadores de gobernanza	GOB01	Órganos de gobierno	28, 56
	GOB02	Política o políticas en asuntos de gobernanza	60
	GOB03	Cumplimiento regulatorio	60
	GOB04	Criterios ASG en el proceso de due diligence para nuevas adquisiciones	61
	GOB05	Evaluaciones de riesgos ASG	39, 41, 68
	GOB06	Estrategia en temas ASG para nuevas construcciones	61
	AMB01	Política o políticas en asuntos ambientales	61
	AMB02	Certificaciones del edificio	61
	AMB03	Consumo energético	65
	AMB04	Consumo de agua	68
	AMB05	Generación de residuos	69
	AMB06	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)	65-66
Indicadores sociales	SOC01	Diversidad	71
	SOC02	Monitoreo de satisfacción, salud, seguridad y bienestar de los colaboradores	72
	SOC03	Política o políticas en asuntos sociales	82
Sector hotelero	H1	Programa de salud y bienestar de los colaboradores	72
	H2	Indicadores de salud y seguridad de los colaboradores	72

Índice de contenidos GRI

ÉSTANDAR GRI	CÓDIGO Y 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 2024 al 31 de diciembre de 2024.				
GRI 1 Usado: GRI 1: Fundamentos 2021				
La organización y sus prácticas de presentación de informes	2-1. Detalles organizacionales			08-10, 151
	2-2. Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad			06-09, 104
	2-3. Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto			06-07
	2-4. Actualización de la información			06-07
	2-5. Verificación externa			06, 92-93
Actividades y trabajadores	2-6. Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales			17, 74
	2-7. Empleados			71
	2-8. Trabajadores que no son empleados			74
Gobernanza	2-9. Estructura de gobernanza y composición			28, 56
	2-10. Designación y selección del máximo órgano de gobierno			56
	2-11. Presidente del máximo órgano de gobierno			56
	2-12. Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos			56
	2-13. Delegación de la responsabilidad de la gestión de los impactos			28
	2-14. Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad			06, 56
	2-15. Conflictos de interés			56, 60
	2-16. Comunicación de inquietudes críticas	Restricciones de confidencialidad		
	2-17. Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno			25
	2-18. Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno			56
	2-19. Políticas de remuneración			56
	2-20. Proceso para determinar la remuneración			56
	2-21. Ratio de compensación total anual			71

ESTÁNDAR GRI	CÓDIGO Y CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PRINCIPIOS PACTO GLOBAL ONU	PÁGINAS
Estrategia, políticas y prácticas	2-22. Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible			04-05
	2-23. Compromisos y políticas		Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10	28, 60, 82
	2-24. Incorporación de los compromisos y políticas		Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10	28, 60, 82
	2-25. Procesos para remediar impactos negativos		Principios 1, 2	39, 60, 79, 82
	2-26. Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes		Principios 1, 2, 10	60, 79, 82
	2-27. Cumplimiento de la legislación y normativas			60
	2-28. Afiliación a asociaciones			86
Participación de los grupos de interés	2-29. Enfoque para la participación de los grupos de interés			75, 79
	2-30 Convenios de negociación colectiva		Principios 3	71
GRI 3: Temas Materiales 2021				
	GRI 3-1. Proceso de determinación de temas materiales			87
	GRI 3-2. Lista de temas materiales			87
	GRI 3-3. Gestión de los temas materiales	Se responde a lo largo del informe.		

TEMA MATERIAL	ESTÁNDAR GRI	CÓDIGO Y CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PÁGINAS
Continuidad del negocio y gestión de riesgos	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido		38
		201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático		41, 50
		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		60
Diversidad e igualdad de oportunidades	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados		56, 71
		405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres		71
	GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas		71

TEMA MATERIAL	ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PÁGINAS
Eficiencia energética y energías renovables	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 302: Energía 2016	302-1 Consumo de energía dentro de la organización		65
		302-3 Intensidad energética		65
		302-4 Reducción del consumo energético		65
		302-5 Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios		65
	GRI 305: Emisiones 2016	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)		66
		305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)		66
		305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)		66
		305-4 Intensidad de las emisiones de GEI		66
	GRI 305: Emisiones 2016	305-5 Reducción de las emisiones de GEI		66
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.		
Ética corporativa e integridad	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción		60
		205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción		25-26, 60
		205-3 Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas		60
	GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1 Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia		60
	GRI 415: Política pública 2016	415-1 Contribución a partidos y/o representantes políticos		60
Cuidado y gestión del agua	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-1 Interacción con el agua como recurso compartido		68
		303-2 Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua		68
		303-3 Extracción de agua		68
		303-4 Vertido de agua		68
		303-5 Consumo de agua		68
Gobierno corporativo	GRI 3: Temas Materiales 2021			

TEMA MATERIAL	ÉSTANDAR GRI	CONTENIDO GRI	OMISIÓN	PÁGINAS
Compromiso con grupos de interés y transparencia	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados		61, 75
		203-2 Impactos económicos indirectos significativos		13
Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo	GRI 3: Temas Materiales 2021			
Desarrollo de colaboradores	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 401: Empleo 2016	401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal		71
		401-2 Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales		72
		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		72
		403-10 Las dolencias y enfermedades laborales		72
	GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado		72
		404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición		72
		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.	
Circularidad y reciclaje de residuos	GRI 3: Temas Materiales 2021			
	GRI 306: Residuos 2020	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos		69
		306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos		69
		306-3 Residuos generados		69
		306-4 Residuos no destinados a eliminación		69
		306-5 Residuos destinados a eliminación		69
Innovación y tecnología en operaciones	GRI 3: Temas Materiales 2021			
Evaluación de sostenibilidad en proveedores	GRI 3: Temas Materiales 2021			

Índice de parámetros de SASB

TÓPICO SASB	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	OMISIONES Y/O MODIFICACIONES	PÁGINA	RESPUESTA COMPLEMENTARIA
PARÁMETRO DE ACTIVIDAD						
Métrica de actividad	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 85 hoteles, tres se encuentran en arrendamiento, que representa el 3.5%.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	Porcentaje		-	
PARÁMETROS DE CONTABILIDAD						
Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo		65	
	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		65	
	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		65	
	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 (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 produzca 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.	68	
	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.	68	
	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		68	
	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		68	
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 conexa, 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		-	Sólo tres 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 3.5% 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

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	28, 39, 56	Disponemos de dos comités de sostenibilidad, 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 sostenibilidad, con especialistas externos, y evaluada por el comité operativo de sostenibilidad.
	b) Describir el control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima.	GOB-B	39, 56	Las decisiones adoptadas por el Comité Operativo de sostenibilidad son reportadas al Comité Ejecutivo quienes comparten integrantes de nivel directivo (director general de relación con inversionistas y operativo, responsable de sostenibilidad de FibraHotel).
Estrategia	a) Describir los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo.	EST-A	41	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 <i>Disclosure Insight Action</i> (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	41	<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"> • Fracción de tierra expuesta anualmente a inundaciones fluviales • Fracción de tierra expuesta anualmente a incendios • Fracción de tierra expuesta anualmente a olas de calor • Precipitación • Nevada • Temperatura media del aire • Daños anuales previstos por ciclones tropicales • Estrés hídrico <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	39	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	41	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	39, 61	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 Sostenibilidad, que se encuentra en implementación, e incluye un pilar de infraestructura sostenible, que cubre aspectos de <i>due diligence</i> en adquisiciones, innovación en infraestructura y equipamiento (incluyendo equipos) y la gestión de la energía durante la propia operación. 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	39, 56	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.

RECOMENDACIONES	REPORTE RECOMENDADO	CÓDIGO	PÁGINAS	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
Métricas y objetivos	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	65-66	<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 (m²) 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	65-66	<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 <i>GHG Protocol</i> 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	65-66	<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>

Estados financieros consolidados

(GRI 2-2)
AMEFIBRA GASG01)

104

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2025.

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 2024, 2023 y 2022.

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	P. 105
Estados consolidados de posición financiera	P. 109
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	P. 110
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios	P. 111
Estados consolidados de flujos de efectivo	P. 112
Notas a los estados financieros consolidados	P. 114

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 2024, 2023 y 2022, 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 situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, 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

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, 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, 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 2025

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 630,449	\$ 608,476	\$ 501,236
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	228,364	285,263	320,884
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		23,414	23,004	19,613
Pagos anticipados		26,396	27,975	21,614
Total del activo circulante		908,623	944,718	863,347
Activo a largo plazo:				
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto	7	11,924,948	12,218,484	12,380,506
Propiedades en desarrollo	1 y 8	140,324	168,454	142,667
Propiedades de inversión	9	4,136,212	4,096,000	4,081,000
Inversiones en negocio conjunto	10	446,187	219,022	-
Depósitos en garantía		5,558	5,020	5,005
Impuestos a la utilidad diferidos		15,786	13,815	6,492
Total del activo a largo plazo		16,669,015	16,720,795	16,615,670
Total activos		\$ 17,577,638	\$ 17,665,513	\$ 17,479,017
Pasivos y patrimonio de los fideicomisarios				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	\$ 343,262	\$ 388,049	\$ 351,312
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	11	483,053	431,330	434,995
Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – parte relacionada	15	44,485	43,316	40,393
Intereses por pagar		65,182	94,814	86,842
Impuestos por pagar		82,664	72,988	62,407
Total del pasivo circulante		1,018,646	1,030,497	975,949
Pasivo a largo plazo:				
Beneficio a empleados	16	20,779	14,407	11,885
Pasivos acumulados		5,548	5,609	6,224
Deuda bancaria	12	1,456,109	1,515,758	1,663,217
Deuda bursátil	12	2,488,914	2,486,580	2,484,245
Total pasivos		4,989,996	5,052,851	5,141,520
Patrimonio de los fideicomisarios:				
Aportación de los fideicomisarios	17	10,299,681	10,722,706	11,017,525
Reserva de pagos basados en acciones	17	29,187	18,273	7,833
Resultados acumulados		2,258,774	1,871,683	1,312,139
Total del patrimonio de los fideicomisarios		12,587,642	12,612,662	12,337,497
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisarios		\$ 17,577,638	\$ 17,665,513	\$ 17,479,017

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

110

	Notas	2024	2023	2022
Ingresos por:				
Arrendamiento de habitaciones		\$ 4,046,523	\$ 3,849,068	\$ 3,404,162
Alimentos y bebidas		945,210	913,027	788,766
Arrendamiento de inmuebles		356,362	419,340	461,020
Otros		58,720	43,002	42,397
Total de ingresos		5,406,815	5,224,437	4,696,345
Costos de:				
Habitaciones		953,069	874,131	770,111
Alimentos y bebidas		653,314	600,497	493,169
Costos indirectos		1,996,978	1,919,267	1,722,116
Total de costos		3,603,361	3,393,895	2,985,396
Utilidad bruta (contribución hotelera)		1,803,454	1,830,542	1,710,949
Gastos inmobiliarios		105,577	87,828	84,392
Gastos corporativos		334,579	335,794	289,143
Depreciación	7	532,300	505,886	508,780
Deterioro de propiedades hoteleras	7	-	-	13,395
Otros ingresos, neto		(83,935)	(2,888)	(3,969)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	-	22,146	(505,950)
Utilidad de operación		914,933	881,776	1,325,158
Costos (ingresos) financieros:				
Ingresos por intereses		(41,545)	(37,754)	(20,628)
Gastos por intereses		417,375	437,530	437,663
Otros gastos financieros		8,197	8,280	10,348
Perdida (ganancia) cambiario, neto		130,733	(95,658)	(22,580)
Total de costos financieros, neto		514,760	312,398	404,803
Participación en negocios conjuntos	10	241	2,511	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		399,932	566,867	920,355
Impuestos (beneficio) a la utilidad	13	6,531	7,323	(2,155)
Utilidad neta consolidada del año		393,401	559,544	922,510
Otras partidas de resultado integral:				
Participación por obligaciones laborales		\$ 6,310	\$ -	\$ -
Utilidad neta integral consolidada del año		\$ 387,091	\$ 559,544	\$ 922,510
Utilidad neta por CBFIs con derechos económicos (pesos), básica y diluida		\$ 0.4919	\$ 0.7118	\$ 1.1739
Utilidad neta por CBFIs en circulación (pesos), básica y diluida		\$ 0.4642	\$ 0.6710	\$ 1.1062
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos		786,973,898	786,097,536	784,823,444
Promedio ponderado de CBFIs emitidos		833,947,220	833,947,220	833,947,220

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportación de los fideicomisarios	Reserva de pagos basados en acciones	Resultados acumulados	Total, del patrimonio de los fideicomisarios
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	833,947,220	10,722,706	18,273	1,871,683	12,612,662
Distribución a tenedores	-	(423,025)	-	-	(423,025)
Pago basado en certificados	-	-	10,914	-	10,914
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	387,091	387,091
Saldos al 31 de diciembre de 2024	833,947,220	\$ 10,299,681	\$ 29,187	\$ 2,258,774	\$ 12,587,642

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 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

112

	Notas	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada del año		\$ 387,091	\$ 559,544	\$ 922,510
Ajustes por:				
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	13	6,531	7,323	(2,155)
Pérdida (utilidad) en venta de mobiliario y equipo de hotel		(38,777)	6,277	(89)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9		22,146	(505,950)
Depreciación	7	532,300	505,886	508,780
Deterioro de propiedades hoteleras	7	-	-	13,395
Ingresos por intereses		(41,545)	(37,754)	(20,628)
Gastos por intereses	12	417,375	437,530	437,663
Costo de pagos basados en certificados		10,913	10,443	7,833
Fluctuación no realizada		144,989	(105,803)	(12,021)
Amortización de costos por emisión de deuda bursátil	12	2,334	2,334	2,334
Beneficio a empleados	16	6,310	1,908	6,821
Pérdida en participación en el resultado de negocio conjunto		241	2,511	-
Otros gastos financieros		5,595	5,748	8,014
		1,433,357	1,418,093	1,366,507
Cambios en el capital de trabajo en:				
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		58,358	35,621	(99,310)
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(410)	(3,391)	(15,300)
Pagos anticipados		1,580	(6,361)	(3,344)
Depósitos en garantía		(537)	(15)	(27)
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados		31,402	5,710	92,507
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – Parte relacionada	15	1,169	2,923	(116,747)
Impuestos por pagar		22,280	(21,896)	42,293
Impuestos a la utilidad pagados		(21,107)	17,830	-
Pasivos acumulados		20,321	(9,379)	9,626
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		1,546,413	1,439,135	1,276,205

(Continúa)

	Notas	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de inversión:				
Adquisición de propiedad de inversión	9	(40,212)	(37,146)	(67,726)
Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo de hotel		(359,121)	(297,519)	(272,219)
Inversión en negocio conjunto		(139,129)	(221,533)	-
Venta de mobiliario y equipo de hotel		135,961	616	709
Inversión en desarrollo de proyectos		(38,434)	(79,024)	(44,926)
Intereses cobrados		<u>41,545</u>	<u>37,754</u>	<u>20,628</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(399,390)	(596,852)	(363,534)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:				
Préstamos obtenidos	12	520,000	596,515	476,500
Pago de préstamos	12	(769,424)	(601,433)	(953,933)
Intereses pagados	12	(447,007)	(429,557)	(411,605)
Distribución a tenedores		(423,025)	(294,819)	-
Otros gastos financieros pagados		<u>(5,594)</u>	<u>(5,749)</u>	<u>(8,014)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(1,125,050)	(735,043)	(897,052)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:				
Aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		21,973	107,240	15,619
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		<u>608,476</u>	<u>501,236</u>	<u>485,617</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (incluye efectivo restringido por \$95,964, \$120,870 y \$124,034 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022)		<u>\$ 630,449</u>	<u>\$ 608,476</u>	<u>\$ 501,236</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 2024, 2023 y 2022

(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
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 2024, 2023 y 2022 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 de 2023 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 2021; adicionalmente los servicios administrativos por partes relacionadas y terceros se dejaron de recibir a partir del mes de julio de 2022 para cumplir con la Reforma Laboral que se publicó el 23 de abril de 2021.

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.

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					
	2024		2023		2022	
	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados
Posadas	67	1	68	1	68	1
Marriott International	11	-	11	-	11	-
Real Turismo	3	-	3	-	3	-
Playa Resorts	1	-	1	-	1	-
InHouse	-	2	-	1	-	-
Total	82	3	83	2	83	1
Total de Hoteles en operación	85		85		84	
Total de habitaciones	12,360		12,395		12,264	

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 2024, 2023 y 2022, ascienden a \$140,324, \$168,454 y \$142,667, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

Eventos relevantes –

a. **The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc**

Durante el año 2024, la inversión relacionada al hotel The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc fue de \$131 millones. Al 31 de diciembre de 2024, la inversión total de FibraHotel en el hotel fue de \$353 millones.

b. **Disposición de la línea de crédito revolvente de BBVA**

En octubre de 2024, se dispuso de \$100 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA de hasta \$300 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 165 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo insoluto de esa línea de crédito es de \$150 millones.

c. **Firma de una nueva línea de crédito de BBVA**

El 12 de septiembre de 2024, se firmó un contrato de una nueva línea de crédito de \$1,000 millones con una tasa de interés de TIIE 28d + 150 puntos básicos o USD \$30 millones con una tasa de interés de SOFR + 185 puntos básicos. Esta línea está vinculada a un KPI verde que tiene como objetivo reducir la intensidad del consumo energético (kWh/Cuarto Ocupado) en nuestro portafolio de Servicio Completo en un 14.0% durante el tiempo de vigencia del crédito.

d. **Disposición de la línea de crédito revolvente de BBVA**

En agosto de 2024, se dispuso de \$50 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA de hasta \$300 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 165 puntos básicos.

e. **Pago anticipado parcial de la línea de crédito Banorte 3**

El 1 de julio de 2024, se decidió realizar un pago anticipado parcial de la línea de crédito Banorte 3 por \$150 millones, cuyo vencimiento es para junio 2028. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo insoluto de esa línea de crédito es de \$220 millones.

f. **Venta del Hotel Gamma Guadalajara**

Con fecha 22 de abril de 2024, se llevó a cabo el cierre de la venta del hotel Gamma Guadalajara con 195 habitaciones de servicio selecto por \$135 millones.

g. **Liquidación de una línea de crédito de BBVA en USD**

En abril de 2024, se liquidó por completo la línea de crédito de BBVA 2018 por USD \$4.3 millones, cuyo vencimiento era para agosto 2024.

h. **Pago anticipado de la línea de crédito revolvente de BBVA**

En mayo de 2024, se realizó el pago anticipado de la línea de crédito revolvente de BBVA por \$130 millones de pesos.

i. **Disposición de la línea de crédito Scotiabank**

En mayo de 2024, se dispusieron los \$150 millones de pesos restantes de la línea de crédito de Scotiabank. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 160 puntos básicos. Cabe mencionar que se modificó el contrato de crédito con Scotiabank para incluir un KPI verde, tanto para la disposición en USD (dispuesta en octubre de 2023, como esa disposición en MXN), con eso, a la fecha de este reporte, el 11% de la deuda total de FibraHotel está vinculada a un KPI verde.

j. **Política de distribuciones de FibraHotel y distribución del primer trimestre de 2024**

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 CBFI que será pagado trimestralmente. Para el primer trimestre de 2024, FibraHotel realizará una distribución de \$0.1375 por CBFI. Para el año completo 2024, FibraHotel estima hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de \$0.1375 por CBFI, para un total de \$0.55 por CBFI en el año, lo cual es un crecimiento de 10% contra las distribuciones de 2023.

k. **Disposición de la línea de crédito revolvente de BBVA**

En marzo de 2024, se dispuso \$130 millones de la línea de crédito revolvente de BBVA de hasta \$300 millones. La tasa de interés de esta línea es de TIIE 28d + 165 puntos básicos.

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

En enero de 2024, se decidió realizar un pago anticipado de USD \$3.8 millones del saldo insoluto de USD \$8.1 millones de una línea de crédito de BBVA, cuyo vencimiento es para agosto 2024. Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra liquidada.

m. **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, FibraHotel recibirá una renta fija y variable. Al 31 de diciembre de 2024 el hotel se encuentra en operación bajo la marca InHouse.

n. **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.

o. **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 y con Sabadell por \$100 millones.

p. **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 180 puntos básicos.

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 una línea de crédito contratada con Sabadell. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE 28 días más 215 puntos básicos.

El 31 de julio y el 29 de agosto de 2023, FibraHotel dispuso de \$100 millones y \$50 millones, respectivamente, de una línea de crédito contratada con BBVA. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE 28 días más 165 puntos básicos.

q. **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.

r. **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.

s. **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.

t. **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 y variable. Al 31 de diciembre de 2023 el hotel se encuentra en operación bajo la marca InHouse.

u. **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.

v. **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 CBFI 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 CBFI. Para el año completo 2023, FibraHotel estima hacer tres distribuciones trimestrales adicionales de Ps. \$0.125 por CBFI, para un total de Ps. \$0.50 por CBFI 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 CBFI en el tiempo en base a los resultados operativos.

w. **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.

El total de cuartos del portafolio al 31 de diciembre de 2024 disminuyó por la venta del hotel Gamma Guadalajara, pasando a 12,360.

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

En el mes de diciembre de 2022 se sustituyó 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 sustitución 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.

y. **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.

z. **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 FibraHotel 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 FibraHotel. 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 FibraHotel. El 7 de noviembre de 2024, FibraHotel firmó un contrato modificatorio por la duración de la prestación del servicio, el cual vence el 19 de noviembre de 2025.

aa. **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.

bb. **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 2020/2021, 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 CBFI de FibraHotel, del retorno total de los inversionistas de FibraHotel y una métrica ESG

Plan	Periodo en la que empezaría a tener derechos económicos	Número de CBFIs
Plan 2020/2021	2022, 2023, 2024	1,580,534
Plan 2022	2023, 2024, 2025	1,580,534
Plan 2023	2024, 2025, 2026	1,580,534
		<u>4,741,602</u>

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

a. **Normas NIIF de contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso**

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que el grupo aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

La nota proporciona las divulgaciones requeridas relacionadas con estas enmiendas.

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 periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

<p>Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes</p>	<p>El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.</p> <p>Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.</p> <p>Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.</p>
<p>Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)</p>	<p>El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.</p> <p>Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).</p> <p>El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.</p>
<p>Enmiendas a la IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior</p>	<p>El grupo ha adoptado las enmiendas a la IFRS 16 por primera vez en el año en curso.</p> <p>Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.</p> <p>Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la IFRS 16. Éste podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.</p> <p>Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la IFRS 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la IFRS 15 es un pasivo por arrendamiento.</p> <p>Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la IAS 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la IFRS 16.</p>

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

<i>Enmiendas a la IAS 21</i>	<i>Falta de intercambiabilidad</i>
<i>IFRS 18</i>	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
<i>IFRS 19</i>	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>

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

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los periodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros, sin embargo, para cubrirse de cualquier impacto, la entidad continua evaluando su aplicación.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

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 preparación**

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 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 Entidad 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 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 Arrendamiento, 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 Inventarios o el valor en uso de la IAS 36 Deterioro de activos.

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 se transfiere el control a la Entidad, y se dejará de consolidar desde la fecha en la que se pierda el control. Las ganancias y pérdidas de la subsidiaria adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

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 activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Entidad	Participación 2024, 2023 y 2022	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 Mantenidos 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 periodo 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, FibraHotel reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si FibraHotel retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, FibraHotel continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

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

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

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

h. **Pasivos financieros**

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

Baja de pasivos financieros

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

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

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

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. FibraHotel considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento a la fecha de adquisición de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

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

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 periodos 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 2024, 2023 y 2022 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.

I. *Propiedades de inversión*

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

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por la administración de FibraHotel considerando la metodología de flujos futuros descontados y tomando en cuenta lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

m. *Beneficios a empleados*

Beneficios a empleados por terminación

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

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 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:

- 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 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.
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento. 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).
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento. 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.

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

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

La Nota 14.i 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 17.

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 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 éste 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 p.

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 2024, 2023 y 2022 restando al total de CBFIs emitidos, los CBFIs en tesorería y los CBFIs cancelados a (ver Nota 17).

	2024	2023	2022
CBFIs emitidos	833,947,220	833,947,220	833,947,220
Menos -			
CBFIs en tesorería	(3,044,642)	(3,902,881)	(4,443,657)
CBFIs cancelados	(43,680,119)	(43,680,119)	(43,680,119)
CBFIs con derechos económicos	787,222,459	786,364,220	785,823,444

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 periodos 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 p), 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 9.

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 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

	2024	2023	2022
Efectivo y bancos	\$ 534,485	\$ 487,606	\$ 377,202
Equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Fondo de reserva para gastos de capital (i)	95,964	120,870	124,034
	<u>\$ 630,449</u>	<u>\$ 608,476</u>	<u>\$ 501,236</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

	2024	2023	2022
Clientes	\$ 122,693	\$ 128,093	\$ 145,955
Agencias de viaje	46,538	55,692	51,803
Tarjetas de crédito	24,440	42,120	32,303
Otras	32,854	57,897	64,129
	<u>226,525</u>	<u>283,802</u>	<u>294,190</u>
Rentas por cobrar a:			
Posadas	<u>1,839</u>	<u>1,461</u>	<u>26,694</u>
	<u>\$ 228,364</u>	<u>\$ 285,263</u>	<u>\$ 320,884</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.

	2024	2023	2022
60-90 días	\$ 7,069	\$ 10,085	\$ 13,036
Más de 90 días	<u>19,994</u>	<u>56,535</u>	<u>50,061</u>
Total	<u>\$ 27,063</u>	<u>\$ 66,620</u>	<u>\$ 63,097</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>21</u>

7. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel

	2024	2023	2022
Terrenos	\$ 2,027,386	\$ 2,047,386	\$ 2,047,386
Edificios	11,141,404	11,022,079	10,879,787
Mobiliario y equipo de operación del hotel	<u>3,290,218</u>	<u>3,233,649</u>	<u>3,050,656</u>
	<u>16,459,008</u>	<u>16,303,114</u>	<u>15,977,829</u>
Menos - Depreciación acumulada	<u>(4,534,060)</u>	<u>(4,084,630)</u>	<u>(3,597,323)</u>
	<u>\$ 11,924,948</u>	<u>\$ 12,218,484</u>	<u>\$ 12,380,506</u>

Costo	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
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	<u>-</u>	<u>(5,662)</u>	<u>(19,808)</u>	<u>(25,470)</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2023	2,047,386	11,022,079	3,233,649	16,303,114
Adquisiciones	-	225,509	112,564	338,073
Bajas	<u>(20,000)</u>	<u>(106,184)</u>	<u>(55,995)</u>	<u>(182,178)</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2024	\$ 2,027,386	\$ 11,141,404	\$ 3,290,218	\$ 16,459,008

Depreciación acumulada	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
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	<u>283,484</u>	<u>222,402</u>	<u>505,886</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2,057,626	2,027,004	4,084,630
Baja por depreciación	(46,422)	(36,448)	(82,870)
Gasto por depreciación	<u>300,247</u>	<u>232,053</u>	<u>532,300</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 2,311,451	\$ 2,222,609	\$ 4,534,060

Al 31 de diciembre de 2024, algunos inmuebles de FibraHotel están otorgados en garantía de las líneas de crédito descritas en la Nota 12, cuyo valor en libros aproximado es de \$2,944 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 2024 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.

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

8. Propiedades en desarrollo

	2024	2023	2022
Proyectos diversos	\$ 92,923	\$ 92,923	\$ 92,923
Otros	<u>47,401</u>	<u>75,531</u>	<u>49,744</u>
	\$ 140,324	\$ 168,454	\$ 142,667

9. Propiedades de inversión

	2024	2023	2022
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 4,136,212	\$ 4,096,000	\$ 4,081,000
Saldos al inicio del año	\$ 4,096,000	\$ 4,081,000	\$ 3,507,324
Adiciones	40,212	37,146	67,726
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>(22,146)</u>	<u>505,950</u>
Saldos al final del año	\$ 4,136,212	\$ 4,096,000	\$ 4,081,000

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 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.

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.

10. Inversión en Negocio Conjunto

En el mes de junio de 2023, FibraHotel 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 bajo la marca The Ritz-Carlton en Punta Nizuc, una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. Al 31 de diciembre de 2024, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo de este icónico proyecto hotelero.

En el mes de diciembre de 2022, que inició operaciones hasta el periodo 2024, FibraHotel firmó, a través de la celebración del Fideicomiso CIB/3997, un acuerdo de asociación 50-50 (joint venture) con un socio local para el desarrollo de un Restaurante bajo la marca Prime Steak Club (el cual está operando), un jardín de eventos (el cual está operando) y un pasaje comercial por ser desarrollado.

En el mes de junio de 2023, que inició operaciones hasta el periodo 2024, FibraHotel firmó, a través de la celebración del Fideicomiso CIB/4046, un acuerdo de administración para el desarrollo de un hotel, ubicada en La Paz.

Fideicomiso mantiene las siguientes participaciones en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2024	Al 31 de diciembre de: 2024
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50	\$ 347,375
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión CIB/3997	50	\$ 91,894
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión CIB/4046	50	\$ 6,918

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

Entidad:	% de Participación 2024	Al 31 de diciembre de: 2024
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ (1,267)
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión CIB/3997	50%	\$ 1,794
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión CIB/4046	50%	\$ (768)

11. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

	2024	2023	2022
Cuentas por pagar	\$ 278,157	\$ 279,754	\$ 304,541
Gastos acumulados	86,381	66,060	75,439
Otras cuentas por pagar	118,515	85,516	55,015
	<u>\$ 483,053</u>	<u>\$ 431,330</u>	<u>\$ 434,995</u>

12. Deuda

a. Los préstamos se integran como sigue:

	2024	2023	2022
Línea de crédito en pesos mexicanos con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA a una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales, con vencimiento en octubre 2027	\$ 513,550	\$ 643,550	\$ 726,550
Línea de crédito en pesos mexicanos con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA a una tasa TIIE a 28 días más 1.90 puntos porcentuales, con vencimientos a partir de julio de 2021 y hasta de julio 2023	-	-	156,339
Línea de crédito en pesos mexicanos con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 puntos porcentuales con vencimiento en junio 2028.	207,632	417,557	459,770
Línea de crédito en dólares americanos con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA a una tasa SOFR a 91 días más 1.60 puntos porcentuales, con vencimientos en enero 2026	150,000	-	-
Línea de crédito en dólares americanos con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. A una tasa SOFR a 91 días más 2.50 puntos porcentuales con vencimiento en junio 2028	400,639	381,960	476,500
Línea de crédito en dólares americanos con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA a una tasa SOFR A 91 días más 1.80 puntos porcentuales, con vencimientos agosto 2024 ⁽¹⁾	-	136,679	195,370
Línea de crédito en pesos mexicanos con garantía hipotecaria a largo plazo con Scotiabank a una tasa TIIE a 28 días más 1.60 puntos porcentuales, con vencimientos hasta de octubre 2028	145,614	-	-
Línea de crédito en dólares americanos con garantía hipotecaria a largo plazo con Scotiabank a una tasa SOFR A 91 días más 1.80 puntos porcentuales, con vencimientos octubre 2028	381,936	324,061	-
	1,799,371	1,903,807	2,014,529
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	(343,262)	(388,049)	(351,312)
	\$ 1,456,109	\$ 1,515,758	\$ 1,663,217

BBVA

Principales obligaciones de hacer o no hacer que se están cumpliendo:

- 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 2024

- 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 2025

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 2024

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.

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 2024

- Poder cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del año 2025.
- La contratación de instrumentos derivados que ampare el 65% del crédito hasta el vencimiento dentro de un periodo de 18 meses después de la fecha de la firma de contrato.

Dispensas acordadas en 2023

- Poder cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del año 2024.
- 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.

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%:

	2024	2023	2022
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	(11,086)	(13,420)	(15,755)
	<u>\$ 2,488,914</u>	<u>\$ 2,486,580</u>	<u>\$ 2,484,245</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 2024, 2023 y 2022, estas restricciones fueron cumplidas.

c. Vencimientos de los préstamos:

Año	Vencimientos
2025	\$ 343,262
2026	515,762
2027	1,212,286
2028	1,394,729
Más de 5 años	<u>833,333</u>
	<u>\$ 4,299,372</u>

Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento:

	01/01/2024	Financiamiento de flujo de efectivo	Financiamiento pagados	Intereses devengados	Intereses pagados	Otros resultados	31/12/2024
Deuda Bancaria	\$ 1,936,692	\$ 520,000	\$ (769,424)	\$ 192,946	\$ (223,804)	\$ 144,984	\$ 1,801,394
Deuda Bursátil	<u>2,548,513</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>224,429</u>	<u>(223,203)</u>	<u>2,334</u>	<u>2,552,073</u>
	<u>\$ 4,485,205</u>	<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ (769,424)</u>	<u>\$ 417,375</u>	<u>\$ (447,007)</u>	<u>\$ 147,319</u>	<u>\$ 4,353,468</u>

	01/01/2023	Financiamiento de flujo de efectivo	Financiamiento pagados	Intereses devengados	Intereses pagados	Otros resultados	31/12/2023
Deuda Bancaria	\$ 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>\$ 2,548,512</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:

	2024	2023	2022
ISR:			
Causado	\$ 8,503	\$ 14,646	\$ -
Diferido	<u>(1,972)</u>	<u>(7,323)</u>	<u>(2,155)</u>
	<u>\$ 6,531</u>	<u>\$ 7,323</u>	<u>\$ (2,155)</u>

b. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el principal concepto que integra el impuesto sobre la renta diferido activo corresponde a gastos acumulados por \$14,055, \$12,079 y \$15,793 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.

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:

	2024	2023	2022
Deuda ⁽ⁱ⁾	\$ 4,288,285	\$ 4,390,387	\$ 4,498,774
Activos totales	17,577,638	17,665,513	17,479,017
Índice de deuda neta a activos totales	24.4%	24.9%	25.7%

(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 2024, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.82, considerando un periodo de cuatro trimestres las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: \$716 millones de pesos.
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): \$323 millones de pesos.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): \$534 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): \$997 millones de pesos.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: \$1,370 millones de pesos.

b. Instrumentos financieros

	2024	2023	2022
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 630,449	\$ 608,476	\$ 501,236
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	228,364	285,263	320,884
Pasivos financieros:			
Deuda	\$ 4,288,285	\$ 4,390,387	\$ 4,498,774
Cuentas por pagar a proveedores	278,157	279,754	304,541
Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada	44,485	43,316	40,393
Intereses por pagar	65,182	94,814	86,842

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:

	2024	2023	2022
Miles de dólares:			
Activos monetarios	3,287	6,497	2,770
Pasivos monetarios	(33,442)	(46,021)	(32,323)
Posición larga	(30,155)	(39,524)	(29,553)
Equivalente en miles pesos	\$ (611,192)	\$ (667,707)	\$ (572,190)

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 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2025
Dólar	\$ 20.5103	\$ 16.8935	\$ 19.3615	\$ 20.4380

- 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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, tendría un decremento de aproximadamente (\$30,155), (\$39,524) y (\$29,553) 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 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 2024 son como sigue:

Escenario	TIIE		SOFR	Impacto
	TIIE 28 días	TIIE 91 días		
Menos 100 puntos base	9.2440	9.6327	3.37%	(16,414)
Menos 25 puntos base	9.9940	10.3827	4.12%	(3,818)
Al 31/12/2024	10.2440	10.6327	4.37%	-
Más 25 puntos base	10.4940	10.8827	4.62%	4,579
Más 100 puntos base	11.2440	11.6327	5.37%	17,174

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 sujetas a cambio:

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2024				
Deuda	\$ 343,261	\$ 1,728,048	\$ 2,228,062	\$ 4,299,371
Intereses por pagar	65,182	-	-	65,182
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	278,157	-	-	278,157
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – parte relacionada	44,485	-	-	44,485
Intereses proyectados de la deuda	416,787	831,094	83,758	1,331,639
Total	\$ 1,352,769	\$ 2,559,142	\$ 2,311,820	\$ 6,223,731

	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	279,754	-	-	279,754
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. – parte relacionada	43,316	-	-	43,316
Intereses proyectados de la deuda	<u>382,937</u>	<u>898,952</u>	<u>179,204</u>	<u>1,461,093</u>
Total	<u>\$ 1,188,870</u>	<u>\$ 2,761,640</u>	<u>\$ 2,318,853</u>	<u>\$ 6,269,363</u>

	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	<u>419,005</u>	<u>1,038,336</u>	<u>427,041</u>	<u>1,884,382</u>
Total	<u>\$ 1,332,547</u>	<u>\$ 2,074,925</u>	<u>\$ 3,537,914</u>	<u>\$ 6,945,386</u>

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
	2024	2023	2022		
Inversiones en valor gubernamentales	\$ <u>16,001</u>	\$ <u>36,503</u>	\$ <u>150</u>	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	2024		2023		2022		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	\$ 4,288,285	\$ 4,415,148	\$ 4,390,386	\$ 4,318,205	\$ 4,498,774	\$ 4,569,140	Nivel 3	<p>Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable.</p> <p>La valuación se realizó mediante la proyección de flujos futuros descontados a valor presente.</p>

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 TIIE 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:

	2024	2023	2022
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. ⁽¹⁾ :			
Honorarios de administración	\$ 176,451	\$ 170,449	\$ 156,049
Grupo A ⁽²⁾ :			
Gasto:			
Servicios administrativos	\$ -	\$ -	\$ 42,621

- (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 2024, 2023 y 2022, es por \$44,485 \$43,316 y \$40,393, 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 subsidiara Fibra Hotelera S.C.

146 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 2024 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:

	2024 %	2023 %	2022 %
Tasa de descuento	10.25	9.70	9.45
Tasa esperada de incremento salarial	5.00	5.00	5.00

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

	2024	2023	2022
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	\$ 4,785	\$ 4,339	\$ 3,941
Costo de servicios pasados por liquidaciones	-	-	67
Costo por intereses	1,369	1,102	856
	<u>\$ 6,154</u>	<u>\$ 5,441</u>	<u>\$ 4,864</u>
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	\$ 3,210	\$ (375)	\$ (1,791)
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(2,992)	(2,544)	(2,409)
Total	<u>\$ 218</u>	<u>\$ (2,919)</u>	<u>\$ (4,200)</u>

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

	2024	2023	2022
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 14,407	\$ 11,885	\$ 1,662
Costo laboral del servicio actual	4,785	4,339	3,941
Costo por intereses	1,369	1,102	856
Remediación (ganancias) pérdidas:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	3,210	(375)	(1,791)

	2024	2023	2022
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(2,992)	(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	\$ 20,779	\$ 14,407	\$ 11,885

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:

	2024	2023	2022
Aportación de patrimonio inicial	\$ 15	\$ 15	\$ 15
Emisión de CBFIs	14,348,386	14,348,386	14,348,386
Total	\$ 14,348,401	\$ 14,348,401	\$ 14,348,401

- b. El patrimonio de FibraHotel está representado por la aportación inicial de \$15, el Portafolio de Aportación, el Portafolio de Aportación en Desarrollo y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 existen 787,222,459, 786,364,220 y 785,823,444 CBFIs en circulación con derechos económicos, respectivamente.
- d. Al 31 de diciembre de 2024 y 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	Total distribuciones
4 de noviembre de 2024	\$ -	\$ 108,243	\$ 108,243
5 de agosto de 2024	0.1375	108,243	108,243
6 de mayo de 2024	0.1375	108,243	108,243
15 de marzo de 2024	0.1250	98,296	98,296
Total		\$ 423,025	\$ 423,025
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	0.1250	98,296	98,296
Total		\$ 294,819	\$ 294,819

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 2024, 2023 y 2022 los CBFIs sin derechos económicos y cancelados ascendían a 46,724,761, 47,583,000 y 48,123,776 respectivamente.

- e. 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.

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 operativo son como sigue:

Año	
Menos de un año	\$ 281,846
De uno a 5 años	<u>1,200,722</u>
	<u>\$ 1,482,568</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:

	2024				
	Servicio selecto	Servicio limitado	Servicio completo	Corporativo	Total
Ingresos por:					
Arrendamiento de habitaciones	\$ 1,950,305	\$ 747,047	\$ 1,349,171	\$ -	\$ 4,046,523
Alimentos y bebidas	439,644	8,568	496,998	-	945,210
Arrendamiento de inmuebles	-	-	-	356,362	356,362
Otros	587	13,294	44,838	-	58,720
	<u>2,390,537</u>	<u>768,909</u>	<u>1,891,007</u>	<u>356,362</u>	<u>5,406,815</u>
Costos y gastos generales:					
Habitaciones	446,330	201,340	305,399	-	953,069
Alimentos y bebidas	316,945	4,811	331,558	-	653,314
Costos indirectos	941,036	320,616	735,326	-	1,996,978
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	356,221	356,221
Depreciación	-	-	-	532,300	532,300
	<u>1,704,301</u>	<u>526,767</u>	<u>1,372,283</u>	<u>888,521</u>	<u>4,491,882</u>
					Utilidad de operación 914,933
					Costos financieros, netos y otros 514,760
					Participación en las utilidades de negocios conjuntos 241
					<u>Utilidad antes de impuestos \$ 399,932</u>

	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 2,511
					<u>Utilidad antes de impuestos \$ 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 404,803
					<u>Utilidad antes de impuestos \$ 920,355</u>

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

	Servicio limitado	Servicio selecto	2024 Servicio completo	Corporativo	Total
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,668,830	\$ 5,687,653	\$ 4,562,055	\$ 6,410	\$ 11,924,948
Propiedad de inversión	\$ -	\$ -	\$ 4,136,212	\$ -	\$ 4,136,212
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 33,996	\$ 58,927	\$ 47,401	\$ 140,324
Deuda ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,288,285	\$ 4,288,285

	Servicio limitado	Servicio selecto	2023 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 ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,390,386	\$ 4,390,386

	Servicio limitado	Servicio selecto	2022 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 ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,498,774	\$ 4,498,774

(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 \$6,337, \$5,761 y \$5,237 en 2024, 2023 y 2022, respectivamente. El contrato de las rentas de oficinas tiene vencimiento en 2024 y 2023.

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 2025, 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

✉ [www.twitter.com/FibraHotel](https://twitter.com/FibraHotel)

in www.linkedin.com/company/fibrahotel

ASESOR:

Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

📍 Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7
Colonia 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 Inn Monclova



FibraHotel_{mx}

Torre Corporativo World Plaza
Avenida Santa Fe #481 Piso 7
Colonia Santa Fe Cruz Manca
Alcaldía Cuajimalpa
C.P. 05348, CDMX



Fiesta Americana Hacienda Gaité