

Informe
Anual 2022

Cifras destacadas 2022

12,264

cuartos en
operación

+29%
vs. 2021

2.6

millones de
cuartos noche

59.9%

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

+51%
vs. 2021

\$4,696

millones de pesos
de ingresos

\$1,344

millones de pesos
de EBITDA ajustado

-10%
vs. 2021

\$4,499

millones de pesos de
deuda financiera

-12%
vs. 2021

25.80

kWh/cuarto noche
como intensidad de
consumo de energía

-3%
vs. 2021

16.94

kg CO₂e/cuarto noche
como intensidad de
emisiones de GEI

+5%
vs. 2021

4,434

personas empleadas
en los hoteles

Contenido

| | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| Cifras destacadas 2022 | P. 02 | Gobierno Corporativo | P. 49 |
| Mensaje del Director General | P. 04 | Ética y Cumplimiento | P. 53 |
| Acerca de nuestro Informe | P. 06 | Infraestructura sostenible | P. 54 |
| Perfil | P. 07 | Inversión y gestión | P. 54 |
| Introducción | P. 07 | Energía y emisiones | P. 55 |
| Portafolio | P. 10 | Otros indicadores ambientales | P. 58 |
| Contexto | P. 13 | Capital humano | P. 60 |
| Relación con los operadores | P. 19 | Demografía y diversidad | P. 60 |
| Estrategia de inversión y desarrollo | P. 21 | Desarrollo y bienestar | P. 61 |
| Enfoque integral en Sustentabilidad | P. 23 | Creación de valor compartido | P. 63 |
| Prioridades | P. 23 | Experiencia del huésped | P. 63 |
| Gobernanza de la sustentabilidad | P. 27 | Desarrollo socioeconómico del entorno | P. 63 |
| Resultados operativos y financieros | P. 29 | Inversión social | P. 64 |
| Principales indicadores | P. 30 | ANEXO I: Información ASG adicional | P. 67 |
| Flujo de efectivo y posición de liquidez | P. 34 | Relación con nuestros grupos de interés | P. 67 |
| Gastos de capital | P. 36 | Respeto a los derechos humanos | P. 70 |
| Distribuciones de efectivo | P. 36 | Alianzas y membresías | P. 74 |
| Certificados Bursátiles Fiduciarios | P. 36 | Análisis de materialidad | P. 75 |
| Inmobiliarios (CBFIs) | P. 36 | Contribución a los ODS | P. 77 |
| Presencia en el mercado de capitales | P. 36 | Anexo II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte | P. 80 |
| CBFIs | P. 37 | Verificación externa | P. 80 |
| Valor económico generado y distribuido | P. 37 | Índice de contenidos del Manual de AMEFIBRA | P. 82 |
| Gestión de riesgos | P. 38 | Índice de contenidos GRI | P. 83 |
| Introducción | P. 38 | Índice de métricas SASB | P. 87 |
| Riesgos y oportunidades de cambio climático | P. 40 | Índice de recomendaciones de TCFD | P. 89 |
| Análisis de Riesgos Físicos por Activo | P. 42 | Anexo III: Estados financieros consolidados | P. 91 |
| Acciones de Prevención y Mitigación | P. 46 | | |

Nota. La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 22 de junio de 2023.

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

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

Mensaje del Director General

(GRI 2-22)

Estimados:

El 2022 se caracterizó por resultados operativos récord para FibraHotel y por lograr avances importantes en temas de ASG. Estos resultados demuestran la fortaleza y calidad de nuestros hoteles, así como las tendencias positivas del sector hotelero en México.

En 2022 el portafolio presentó una ocupación de 59.9% que representó 1,260 puntos base más que 2021 y 290 puntos base menos que 2019. La Tarifa Promedio de Ps. \$1,325 estuvo 15% por encima del 2021 y 8% por encima del 2019. La Tarifa Efectiva fue 46% mayor que 2021 y 3% más que en 2019. En total, los ingresos de Ps. \$4,696 millones representaron un aumento de 51% con respecto al 2021 y 7% con respecto al 2019. El EBITDA Ajustado de Ps. \$1,344 millones fue 111% más que 2021 y 16% mayor que 2019.

Destacamos el margen de EBITDA de 28.6% que fue el máximo histórico para FibraHotel. Este margen demuestra el aprendizaje que logramos con la pandemia en conjunto con el esfuerzo de los operadores y nuestro equipo de administración de activos en implementar estrategias eficaces en los hoteles mejorando su rentabilidad.

El AFFO de 2022 fue de Ps. \$672. Gracias a estos números logramos reducir la deuda y terminamos el año con una deuda neta de menos de Ps. \$4,000 millones, un ratio deuda neta a EBITDA de 3.0 veces, y un LTV de 25.7%. En 2022 no hubo distribuciones y en 2023 hemos retomado las distribuciones.

Durante el año, el CBFÍ de FibraHotel tuvo un rendimiento de 58%, 67 puntos porcentuales más que el IPC y 54 puntos porcentuales más que el índice de FIBRAS en México. Aún con estos resultados, continuamos en un entorno con incertidumbres macroeconómicas como la inflación y las tasas de interés, el crecimiento económico y temas geopolíticos, los cuales pueden afectar el comportamiento de nuestros hoteles y del sector en general.

En materia de ASG tuvimos diversos avances, los cuales refuerzan el compromiso de seguir evolucionando en las mejores prácticas y atender el impacto de nuestro negocio. Publicamos el reporte de Inventario de Emisiones 2021, el cual especifica las emisiones de Gases de Efecto Invernadero asociadas a la actividad de la empresa. Se publicó el Marco de Referencia para Inversión y Financiamiento Sostenible, en el cual reconocemos el papel de las finanzas sostenibles en el apoyo a la transición



hacia una economía baja en carbono y más eficiente en el uso de los recursos. Realizamos un Análisis de Riesgos y Oportunidades de Cambio Climático con el que identificamos y comprendimos las implicaciones en las operaciones ante los impactos del cambio climático. Dimos a conocer los 24 objetivos ASG a corto y mediano plazo basados en nuestra estrategia de sustentabilidad cubriendo temas de gobierno corporativo, impacto ambiental, social y económico, así como clima laboral en la empresa.

Conforme a nuestra política de diversidad, en los últimos dos años se integraron dos mujeres como miembros independientes al Comité Técnico. Su incorporación logró un 27% de diversidad de género, lo que nos sigue acercando y contribuyendo a la diversidad en la estructura de FibraHotel.

En seguimiento con la estrategia de sostenibilidad hemos dado un paso adelante con las iniciativas de inversión social, haciendo una primera selección de las temáticas sociales más críticas a atender por FibraHotel, las cuales son: inclusión e integridad social, desarrollo comunitario así como fomento educativo y cultural. Algunas de las acciones realizadas en el año corresponden a la participación en los programas de voluntariado, en concreto, nuestro equipo participó con Reforestamos México

en la reforestación de una hectárea, plantando 700 árboles en el Estado de México.

Para FibraHotel es importante mantenernos actualizados en los temas ASG por lo que se realizó una actualización de la Matriz de Materialidad acorde a las tendencias internacionales, en ésta consideramos 17 temas materiales de impacto de los cuales destacan: eficiencia energética y energías renovables, prácticas laborales, gestión y cuidado del agua así como ética corporativa e integridad, entre otros. En marzo del presente año, FibraHotel fue reconocida por el *Science Based Target Initiative* como empresa comprometida a crear objetivos basados en la ciencia, una certificación reconocida internacionalmente.

Agradezco el compromiso y esfuerzo de nuestros colaboradores, socios, inversionistas y todos nuestros grupos de interés, sin los cuales estos resultados no serían posibles. Estoy convencido que aún hay mucho potencial adicional en la compañía en general y en específico en nuestros hoteles, País y sector. Confío en el trabajo, capacidad y compromiso de nuestro equipo para cumplir los objetivos y visión a mediano y largo plazo.

Simón Galante
CEO FibraHotel



Acercas de nuestro Informe



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

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

Por tercer año consecutivo elaboramos nuestro Informe Anual Integrado, alineado con nuestro compromiso de transparencia, el cual refleja las principales iniciativas y resultados de nuestra gestión de enero a diciembre de 2022 con indicadores financieros y operativos relativos a los aspectos ASG críticos.

Reportamos la actividad de los hoteles de nuestro portafolio. Dando continuidad al ejercicio del año anterior, en FibraHotel reportamos 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 por tercer año consecutivo los Estándares de *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) para *Real Estate*.

Para tener mayor referencia sobre cómo el contenido del presente Informe Anual está alineado con los estándares GRI y SASB, el lector puede referirse a los anexos I y II de este documento.

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

Adicionalmente, aplicamos por segundo año consecutivo 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 por sector. Están diseñados para ayudar a las empresas a divulgar a los inversores información sobre sustentabilidad de relevancia financiera.
- > *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) es un marco de referencia para el reporte de asuntos financieros relacionados con el clima aplicables a organizaciones en todos los sectores. Están diseñados para solicitar información útil para la toma de decisiones y prospectiva que se puede incluir en las presentaciones financieras convencionales.

Es importante destacar que el presente Informe está apegado al *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.

De igual forma, 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.

Anualmente, 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.

Cómo identificar los contenidos:

Indicadores ASG

- > En la portada de cada capítulo y algunas secciones dentro de estos, 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.

ODS

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

Para mayor información sobre nuestro desempeño, invitamos a consultar nuestra página: www.fibrahotel.com
Para cualquier duda o comentario, escribir al siguiente correo electrónico: acardenas@fibrahotel.com



Perfil

Introducción

(GRI 2-1)

FibraHotel es un fideicomiso mexicano conformado principalmente para desarrollar, adquirir y poseer hoteles en México. Es el propietario de hoteles más grande del País y el primer fideicomiso de inversión inmobiliaria en la industria hotelera (también conocidos como FIBRAS) en Latinoamérica.

Misión

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

Visión

Ser el propietario de hoteles más grande de México que, al mismo tiempo, proporcione retornos atractivos a terceros mediante distribuciones en efectivo y la apreciación del valor del portafolio.

Valores

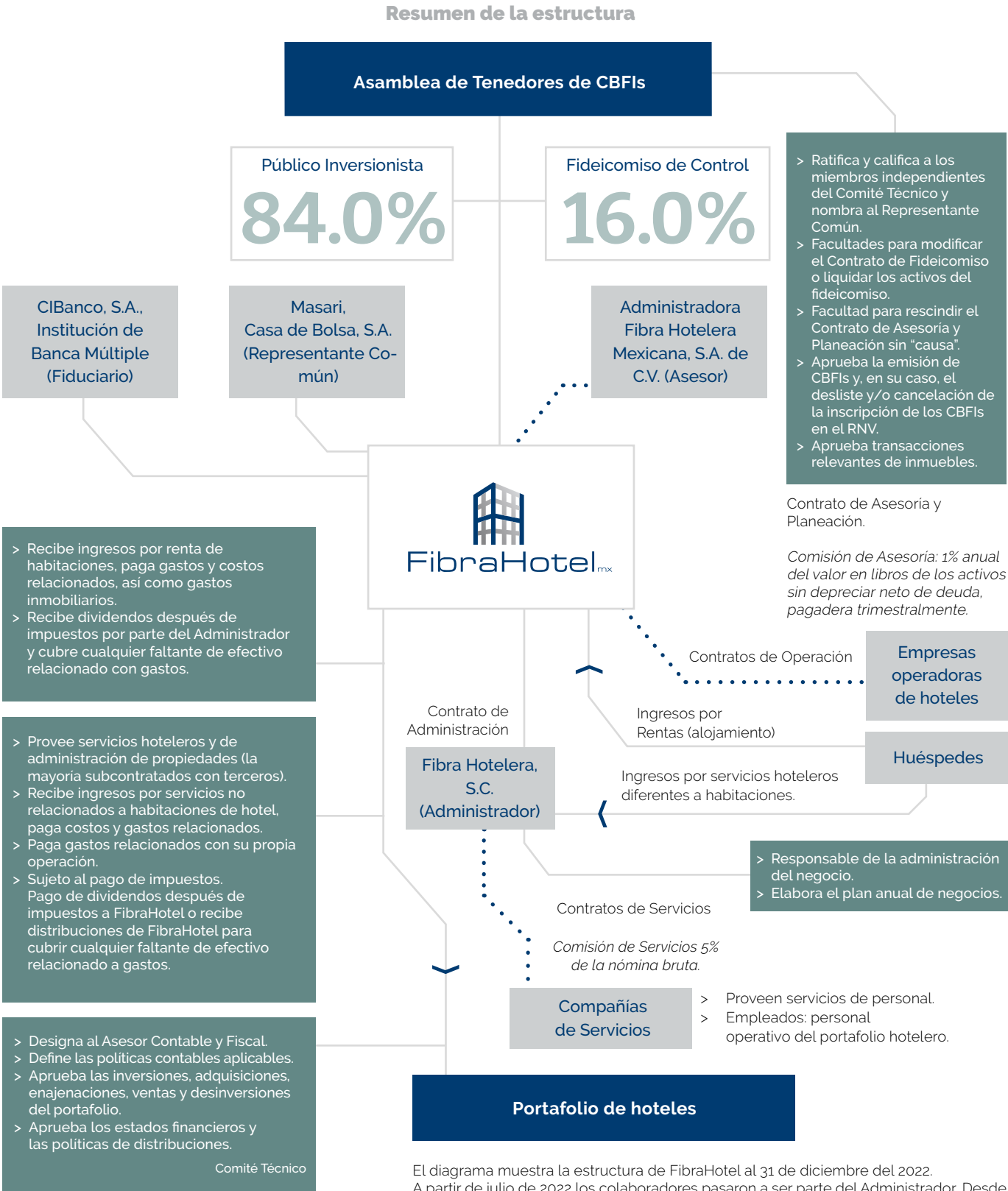
En FibraHotel respondemos a nuestro compromiso con un sentido de pertenencia y responsabilidad en nuestras acciones a través de los valores que forman parte integral de la organización y proporcionan el fundamento para el desarrollo de una normatividad sobre la cual se toman decisiones y se ejecutan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

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

Estructura

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

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



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 organizar 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 e Internet, entre otros, por lo que factura a los huéspedes de los hoteles por separado.

A partir del 16 de julio de 2022, se concluyó el proceso de sustitución patronal por el cual Fibra Hotelera, S.C., el Administrador, también asumió el carácter de patrón del personal. Hasta esa fecha, las Compañías de Servicios brindaban esos servicios especializados, que ahora asume el Administrador como parte de sus funciones.

Compañías de Servicios

Son responsables de proporcionar a FibraHotel el personal de operación para manejar los hoteles,

excluyendo en algunos casos al personal del comité ejecutivo de cada hotel (gerente general, contralor, gerente de ventas y ama de llaves), sujeto a supervisión y vigilancia del Administrador. De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, las Compañías de Servicios tienen derecho a recibir una contraprestación del 5% calculada sobre el total de la nómina que administran para cubrir sus costos y gastos operacionales.

Mensualmente, FibraHotel reembolsa a las Compañías de Servicios los salarios que pagan a los empleados que prestan sus servicios a los hoteles, las cuales son contratadas por el Administrador para que proporcionen los servicios especializados en la administración de recursos y la facilitación, adecuación, sanitización y limpieza de cada hotel, entre otros.

Estas compañías fueron responsables, hasta el 15 de julio de 2022, de prestar servicios especializados a FibraHotel requeridos para la facilitación, adecuación, sanitización y limpieza de las habitaciones, áreas sociales y/o comunes y salones de eventos que requiere la debida operación de las diversas áreas de los hoteles, así como para la celebración de eventos sociales y ejecutivos. Esto se realizó bajo los lineamientos y políticas de calidad de la marca así como aquellas que determinan los estándares de la marca licenciada bajo la que operan los inmuebles, recibiendo mensualmente como honorario por estos servicios, el importe de los costos directos debidamente comprobados que la prestación de los mismos origine, más el 5% (cinco por ciento) de dicha cantidad.

A partir del 16 de julio de 2022, se concluyó el proceso de sustitución patronal por el cual Fibra Hotelera, S.C., el Administrador, también asumió el carácter de patrón del personal. Hasta esa fecha, las Compañías de Servicios brindaban esos servicios especializados, los cuales ahora asume el Administrador como parte de sus funciones.

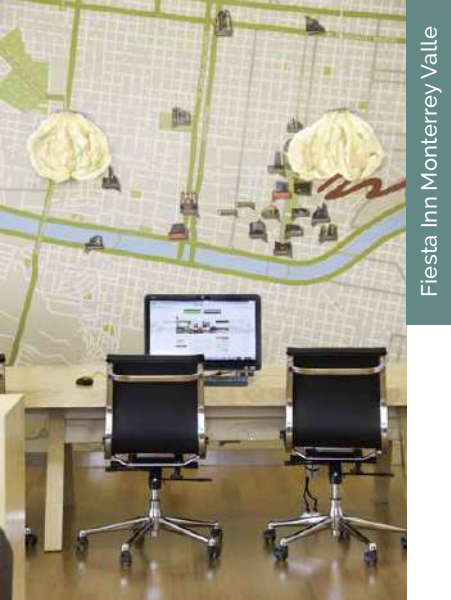


Portafolio

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

Durante 2022, nuestro portafolio estuvo conformado por 86 hoteles y 12,558 cuartos, de los cuales 84 hoteles y 12,264 estuvieron en operación, con presencia en 26 estados de la República. Nuestros hoteles operan bajo 14 marcas, cuatro Compañías Operadoras y activos totales de Ps. \$17,479 millones.





26

estados

12,558¹

cuartos

86¹

hoteles

- 1 Fiesta Inn Culiacán
- 2 Fiesta Inn Durango
- 3 One Monterrey
- 4 One Acapulco
- 5 One Toluca
- 6 One Coatzacoalcos
- 7 Fiesta Inn Tepic
- 8 One Aguascalientes
- 9 Fiesta Inn Hermosillo
- 10 One Culiacán
- 11 Fiesta Inn Ecatepec
- 12 Fiesta Inn Perinorte
- 13 Fiesta Inn Nuevo Laredo
- 14 Fiesta Inn Naucalpan
- 15 Fiesta Inn Cuautitlán
- 16 Fiesta Inn Perisur
- 17 Camino Real Puebla
- 18 Fiesta Inn Chihuahua
- 19 Fiesta Inn Guadalajara
- 20 One Querétaro
- 21 Fiesta Inn Aguascalientes
- 22 Fiesta Inn Monterrey La Fe
- 23 Fiesta Inn Querétaro
- 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 Tapatio
- 34 Fiesta Inn Puebla Finsa
- 35 Fiesta Inn Oaxaca
- 36 One Puebla Finsa
- 37 Gamma Guadalajara
- 38 Fiesta Inn Tlalnepantla
- 39 Fiesta Inn Toluca Tollocan
- 40 Real Inn Mexicali
- 41 Fiesta Inn Lofts Monclova
- 42 One Monclova
- 43 Grand Fiesta Americana Monterrey
- 44 Live Aqua Monterrey
- 45 Courtyard Vallejo
- 46 Fairfield Inn Vallejo
- 47 Fiesta Americana Aguascalientes
- 48 Fiesta Inn Xalapa
- 49 One Xalapa
- 50 Fairfield Inn Villahermosa
- 51 Fiesta Inn Ciudad Obregón
- 52 Fiesta Inn Lofts Querétaro
- 53 Hotel León*
- 54 Fiesta Inn Ciudad Del Carmen
- 55 Fiesta Inn Lofts Ciudad Del Carmen
- 56 Hotel Ciudad Obregón*
- 57 Fairfield Inn Los Cabos
- 58 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente

- 59 Gamma Tijuana
- 60 Fiesta Inn Saltillo
- 61 AC Hotel Torre Américas Guadalajara
- 62 AC Hotel Antea Querétaro
- 63 One Perisur
- 64 Sheraton Ambassador Monterrey
- 65 The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection
- 66 Fiesta Inn Los Mochis
- 67 Fiesta Inn Cuernavaca
- 68 One Cuernavaca
- 69 Fairfield Inn & Suites Juriquilla
- 70 One Durango
- 71 AC Hotel Veracruz
- 72 Fairfield Inn & Suites Nogales
- 73 Fiesta Inn Lofts Monterrey
- 74 Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto
- 75 One Cuautitlán
- 76 Fiesta Americana Pabellón M
- 77 Fiesta Inn Villahermosa
- 78 Fiesta Inn Puerto Vallarta
- 79 Fiesta Americana Hermosillo
- 80 Fiesta Inn Buenavista
- 81 Fiesta Inn Monterrey Valle
- 82 Live Aqua San Miguel de Allende
- 83 Fiesta Americana México Satélite
- 84 Courtyard Tere
- 85 Fiesta Americana Hacienda Galindo
- 86 Fiesta Americana Condesa Cancún

* Hoteles cerrados temporalmente

- Servicio Limitado
- Servicio Selecto
- Servicio Completo

1. Al 31 de diciembre de 2022, dos hoteles (294 habitaciones) se encuentran cerrados temporalmente: Servicio Selecto Ciudad Obregón y León.

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

Servicio Limitado

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

Servicio Selecto

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

Servicio Completo

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

Resort

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

Evolución del número de hoteles y cuartos en operación

Durante el año, FibraHotel contó con 86 hoteles y 12,558 cuartos, de los cuales 84 hoteles y 12,264 cuartos están en operación. La composición del portafolio por tipo de servicio, al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente²:

| Segmento | Hoteles | | Cuartos | |
|-------------------|---------|-------|---------|-------|
| | # | % | # | % |
| Servicio Limitado | 22 | 25.6% | 2,792 | 22.2% |
| Servicio Selecto | 47 | 54.7% | 6,525 | 52.0% |
| Servicio Completo | 16 | 18.6% | 2,734 | 21.8% |
| Resort | 1 | 1.2% | 507 | 4.0% |
| TOTAL | 86 | 100% | 12,558 | 100% |

Grand Fiesta Americana Trébol



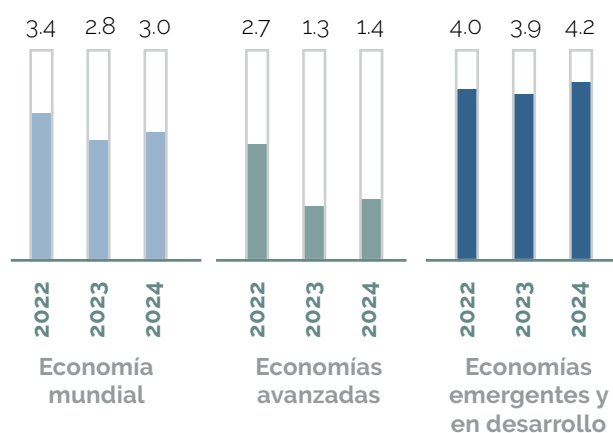
2. Al 31 de diciembre de 2022, dos hoteles (294 habitaciones) se encuentran cerrados temporalmente: Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León. En el primer trimestre de 2023, se eliminaron 4 habitaciones debido a renovaciones: Por segmento, las 4 habitaciones fueron removidas de Servicio Completo. Por región, 2 habitaciones del Noreste y 2 habitaciones del Bajío.

Contexto

(i) Situación Económica del Mundo

La perspectiva macroeconómica continúa incierta y desafiante a nivel global. La Organización de las Naciones Unidas advirtió la probabilidad de que las crisis por las que están pasando la mayoría de los países añadan daños considerables a la economía mundial, frenando el crecimiento para los próximos años. El FMI (Fondo Monetario Internacional) estima que haya una disminución en el crecimiento del PIB global de 3.4% en 2022 a 2.8% para 2023 y un ligero aumento de 3.0% para el 2024, concluyendo que los próximos dos años serán de desafíos financieros. Para las economías avanzadas se espera una disminución de 2.9% en 2022 a 1.3% en 2023 y 1.4% en 2024. El panorama para las economías de mercados emergentes y en desarrollo se muestra más favorable con un aumento de 4.0% en 2022 a 3.9% en 2023 y 4.2% en 2024. Por su parte, el Banco Mundial es más conservador con sus pronósticos para la economía global, estiman un crecimiento de 1.7% para 2023, lo que representaría el tercer ritmo de crecimiento más débil en casi tres décadas.

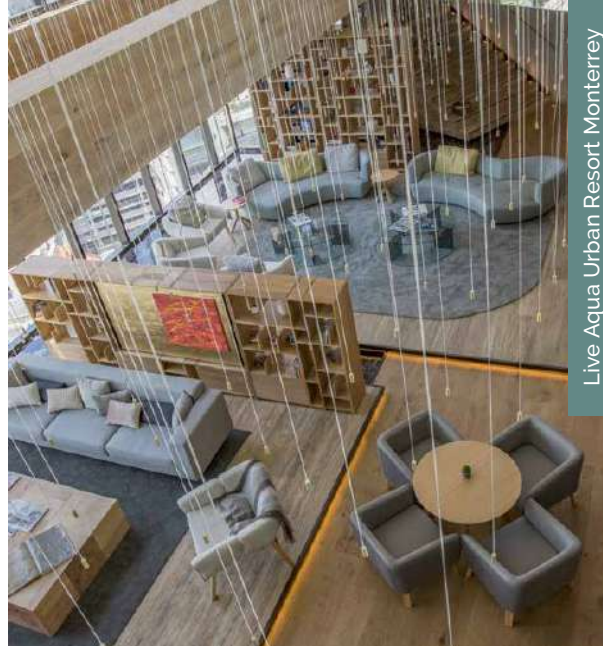
Proyecciones de crecimiento (crecimiento del PIB real porcentaje) – Abril 2023



* Gráfica extraída desde la página de FMI.

Debido a las distintas magnitudes de los estímulos fiscales y monetarios aún existen divergencias económicas entre países a raíz de la pandemia. La incertidumbre que se observa, derivado de distintas situaciones geopolíticas en el mundo mantendrá la volatilidad en los distintos indicadores económicos.

La duración del repunte de la inflación se ve afectado por diversos factores: retrasos en las cadenas de suministro, incremento en precios de materia prima, problemas de logística, cambio climático y variación en el patrón de consumo de los mercados. Las estrictas condiciones financieras mundiales agravaron las vulnerabilidades fiscales y de deuda en los países en desarrollo y desarrollados. Más del 85% de los bancos centrales del mundo han fortalecido la política mone-



taria e incrementado las tasas de interés desde finales de 2021 para controlar las presiones inflacionarias y evitar la recesión. Resulta un gran reto para las economías mundiales retirar los estímulos gradualmente sin implicar riesgos para la estabilidad financiera y recuperación económica.

Adicionalmente, en 2022 los bancos centrales iniciaron una serie de alzas en sus tasas de referencia buscando controlar los incrementos en inflación. Este aumento en los costos de financiamiento podría impactar el crecimiento económico.

(ii) Situación Económica de México

El contexto global y la economía de las principales potencias mundiales, como es el caso de Estados Unidos tienen un impacto directo sobre el panorama económico de México. De acuerdo al FMI, la economía mexicana crecerá 1.7% en 2023, 0.5% más de lo anticipado en octubre de 2022, aunque representa una desaceleración en comparación con 2022, año que se estima creció 3.1 por ciento.

Acorde con la política monetaria del Banco de México, las perspectivas para 2023 siguen apuntando a una desaceleración. Ante un proceso de desinflación más lento de lo previsto, los pronósticos para las inflaciones general y subyacente se ajustaron al alza y se anticipa que la inflación llegue a la meta del 3.00% para el cuarto trimestre de 2024³. Para lograr esta meta el Banco de México estableció la importancia de mantener la tasa de referencia al nivel de 11.25%, alcanzado a finales de marzo de 2023.

Al inicio del 2022 la tasa de referencia se encontraba en 5.50%, a lo largo del año, hasta el cierre del 2022, la Junta de Gobierno del Banco de México ha aumentado 500 puntos base, cerrando el año en 10.50%. El 30 de marzo de 2023 se aumentó la tasa de referencia a 11.25%, la Junta de Gobierno comunicó que a partir de ese punto el ritmo de incrementos se reduciría. El 18 de mayo se decidió mantener la tasa sin cambios, concluyendo así con el ciclo alcista.

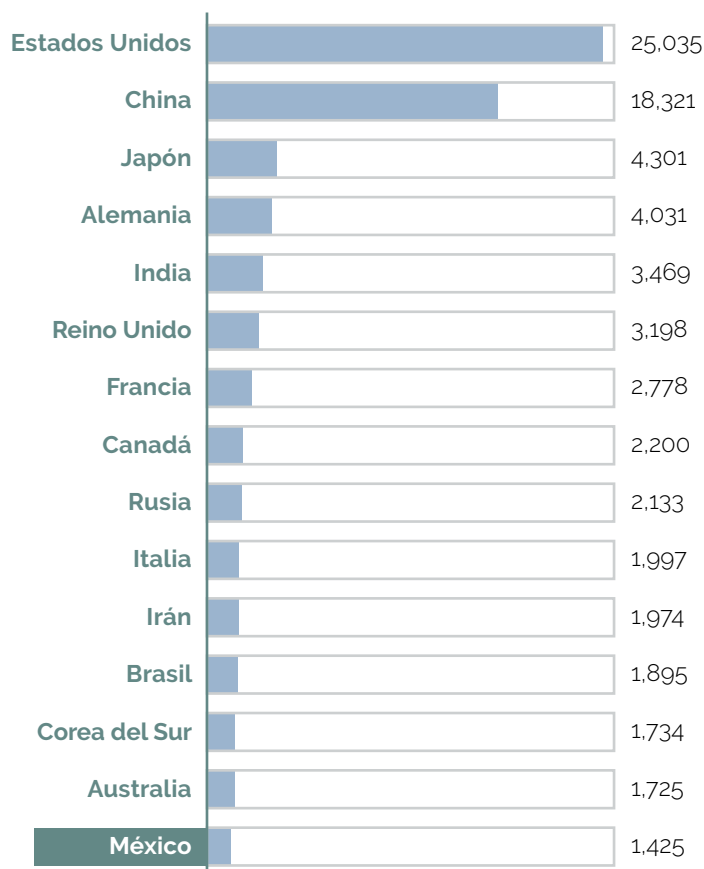
3. Extraído de: Banco de México. (2023). Anuncio de Política Monetaria.

La situación económica en México cuenta con varios factores clave que impactan en el desarrollo del País. Algunos de los desafíos a los que se enfrenta la economía mexicana son la volatilidad del mercado impulsada por el riesgo político, la sensibilidad al ciclo económico de Estados Unidos, una distribución de ingresos sesgada, así como cuestiones relacionadas con la seguridad y corrupción. Sin embargo, distintas fortalezas con las que cuenta México son un marco sólido de macropolítica, razones de endeudamiento moderadas y un fácil acceso a los mercados de capitales.

Algunos elementos que promoverán el crecimiento para Latinoamérica son las exportaciones de materias primas en donde los países beneficiados por la producción alimentaria, el petróleo y sus derivados aprovecharán los altos precios de venta. Otros elementos son la recuperación del sector turístico, la captación de remesas la cual se ha facilitado por una mayor digitalización en el envío de los recursos y la recuperación de niveles de empleo.

Al cierre de 2022, México es la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª economía más grande del mundo con un PIB de 1,425 billones de dólares en 2022. Mercados como México evitaron recesiones que se habían previsto para 2022. Los inversores ahora esperan que el riesgo disminuya para poder regresar rápidamente a economías como ésta.

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

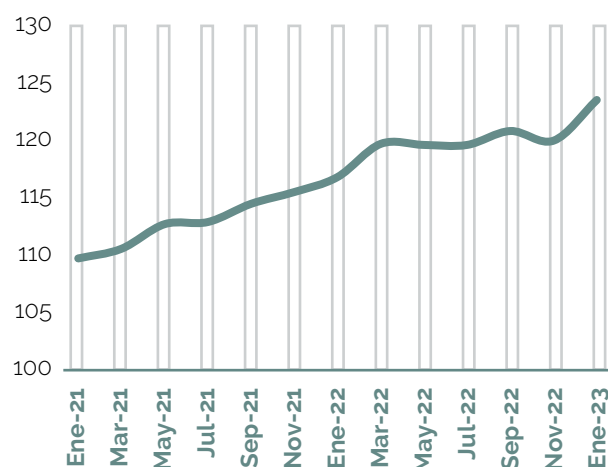


Consumo

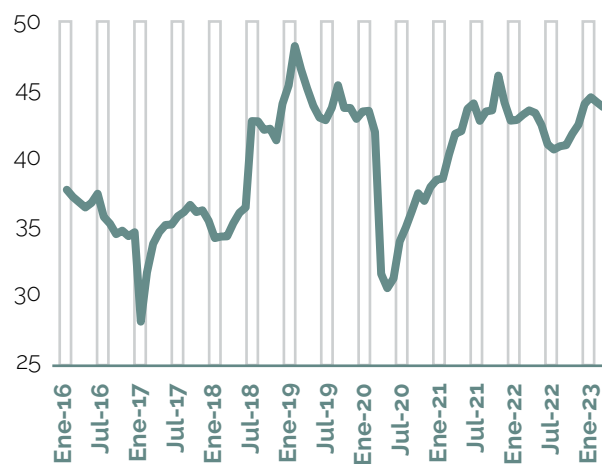
El componente principal de la demanda agregada es el consumo privado que representa casi el 70% del PIB en México. A pesar de la alta inflación, el consumo privado ha continuado aumentando debido al incremento de los salarios, la entrada de remesas, los apoyos gubernamentales y el aumento de la confianza del consumidor.

La confianza del consumidor se ha beneficiado de los apoyos gubernamentales hasta febrero de 2023. El indicador de confianza ha registrado seis meses consecutivos de crecimiento mensual, acumulando un aumento significativo, el cual ha sido impulsado principalmente por la oportunidad de adquirir bienes duraderos y la situación económica del País.

Indicador Mensual de Consumo Privado



Indicador de Confianza del Consumidor



* Gráficas extraídas desde el informe de Grupo Financiero BASE con información de INEGI.

Empleo

El empleo ha logrado recuperar los niveles que presentaba antes de la pandemia, en 2022 y principios de 2023. En febrero de 2023 la tasa de desempleo alcanzó un mínimo histórico del 2.8%. La tasa de desempleo urbano que se considera una medida más precisa del desempleo al excluir el sector rural y centrarse en mercados laborales más organizados, también alcanzó un mínimo histórico del 3.4% en febrero de 2023, por debajo del mínimo anterior del 3.6% registrado en febrero de 2017.

El impacto de la pandemia en el empleo se manifestó principalmente en el aumento de las poblaciones desocupadas, subocupadas y disponibles, ya que las personas perdieron su empleo y no encontraron uno nuevo (desocupación), vieron reducidas sus horas de trabajo (subocupación) o perdieron su empleo y no buscaron uno nuevo (saliendo de la Población Económicamente Activa y pasando a la población disponible). En febrero de 2023, este porcentaje se situó en 11.1%, que representa estas tres poblaciones, una proporción por debajo de los niveles anteriores a la pandemia. Sólo ha sido inferior en dos ocasiones anteriores: junio de 2006 (11.1%) y diciembre de 2005 (10.8%)⁴.

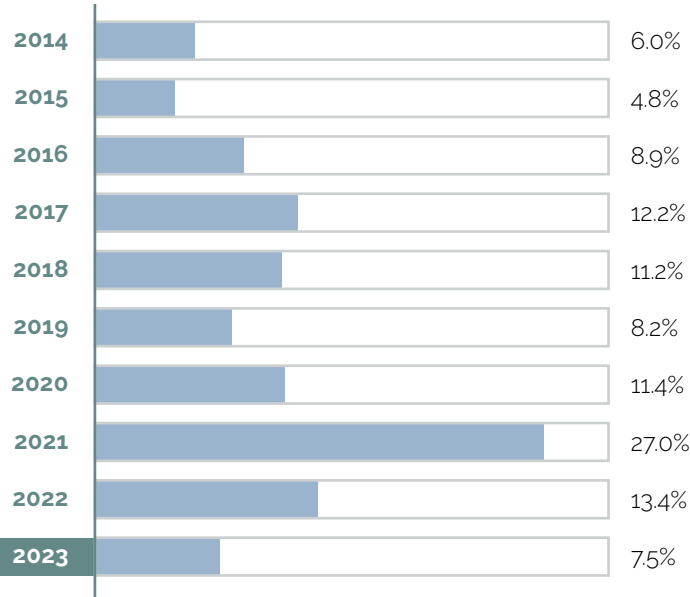
Remesas

En el periodo posterior a la pandemia, las remesas enviadas a los hogares en México han desempeñado un papel importante en la recuperación del consumo y la economía en general. Durante los tres años posteriores del inicio de la pandemia, la cantidad de dólares enviados a México en remesas creció a una tasa promedio anual de 17.10%, lo que resultó en un aumento del 60.57% en 2022 en comparación con 2019.

El incremento en las remesas entre 2020 y 2022 se debió a varios factores. En primer lugar, la pandemia de COVID-19 impactó significativamente en la economía global, pero la recuperación fue más lenta en México que en Estados Unidos, lo que llevó a que muchos mexicanos que trabajan en el extranjero enviaran más dinero. En segundo lugar, el gobierno de Estados Unidos implementó varios estímulos económicos que permitieron que muchos migrantes mexicanos tuvieran más dinero disponible para enviar a sus hogares.

Por último, la depreciación del peso frente al dólar contribuyó a que las remesas tuvieran un mayor poder adquisitivo en pesos mexicanos.

Crecimiento anual de las remesas, histórico y proyección 2023



* Gráfica extraída desde el informe de Grupo Financiero BASE

Comercio internacional

En el primer trimestre de 2023, las exportaciones de México mostraron un crecimiento anual del 6.8%. En comparación con el crecimiento del 18.0% registrado en el mismo periodo del 2022, lo cual representa una desaceleración.

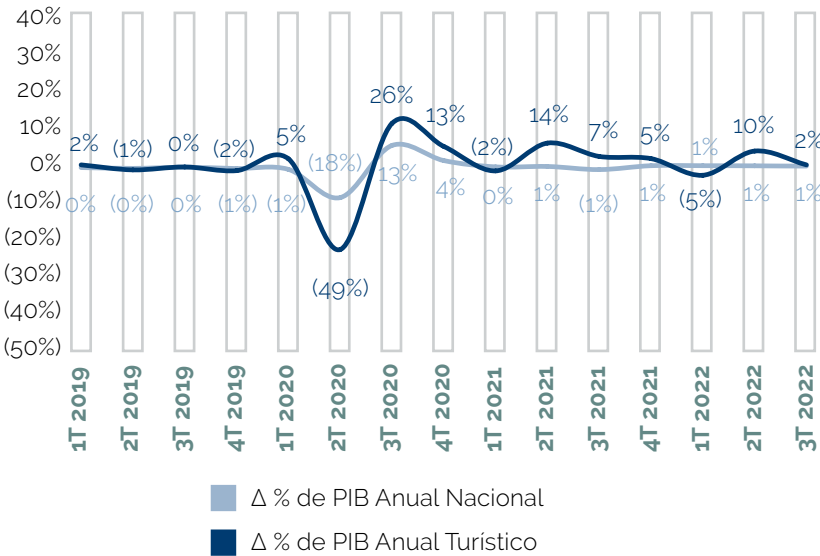
Las importaciones totales al primer trimestre de 2023 crecieron un 6.5% anual. Destaca el crecimiento del 17.8% en las importaciones de bienes de consumo, lo cual está en línea con el crecimiento del consumo en México y la apreciación del peso mexicano. Debido a que el crecimiento de las exportaciones superó ligeramente al de las importaciones a nivel anual, el déficit comercial disminuyó de manera moderada. En el primer trimestre de 2023, el déficit comercial se situó en 4,800 millones de dólares, lo que representa una disminución del 1.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, cuando se alcanzó un máximo histórico.



4. Extraído de: Grupo Financiero Base. (2023). Perspectiva económica de México.

(iii) Turismo en México en 2022

Participación del Turismo en el PIB por trimestres



La actividad turística representa un motor para la economía y empleos en México. Por ello, conforma una parte estratégica para el desarrollo. El PIB turístico creció 12.1% con respecto al mismo trimestre del año anterior y representa el 8.8% de los empleos nacionales. Durante los últimos años se ha mostrado un crecimiento sostenible y favorable debido a factores macroeconómicos, inversiones extranjeras y/o nacionales, así como ubicación estratégica, entre otras.

Países más visitados por llegadas de turistas internacionales⁵

| País | 2022 (millones de turistas) | 2021 (millones de turistas) | Δ % 2022/2021 |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Francia | 76.0 | 54.0 | 40.7% |
| España | 71.0 | 31.1 | 128.2% |
| Estados Unidos | 50.0 | 22.1 | 126.1% |
| Turquía | 49.7 | 29.9 | 66.1% |
| Italia | 48.4 | 26.3 | 83.9% |
| México | 38.3 | 31.8 | 20.3% |

México, en 2022, se ubicó en el quinto lugar mundial de países más visitados. Presentó un incremento del 20.3% con respecto al 2021, sumando 38.3 millones de turistas en el año, contra 31.8 millones en 2021.

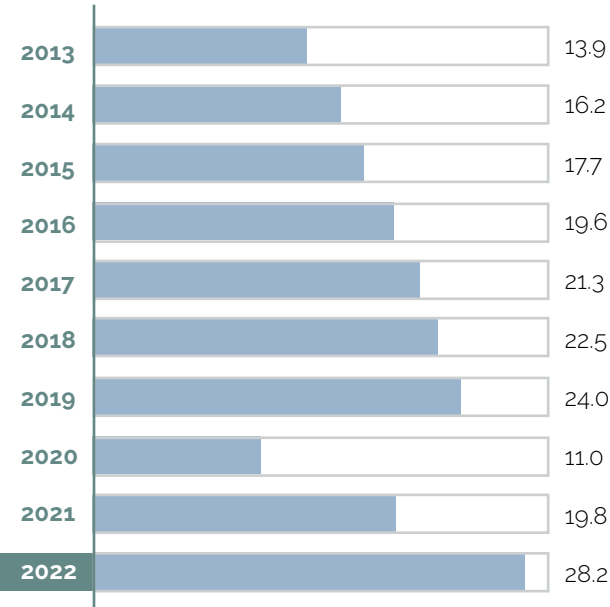
Llegada de pasajeros vía aérea en comparación con 2021

Se presentó un incremento del 31.7% de pasajeros que llegaron vía aérea a México con respecto al 2021. En total, viajaron 83.7 millones de pasajeros nacionales e internacionales. La tabla a continuación presenta las llegadas aéreas a las principales ciudades de negocios y de turismo.

| Ciudad | 2022 (millones de turistas) | 2021 (millones de turistas) | Δ % 2022/2021 |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Ciudad de México | 23.6 | 18.0 | 30.9% |
| Cancún | 15.1 | 11.2 | 35.2% |
| Guadalajara | 7.8 | 6.1 | 28.0% |
| Tijuana | 6.4 | 4.9 | 29.2% |
| Monterrey | 5.5 | 4.1 | 33.6% |
| Los Cabos | 3.5 | 2.7 | 27.1% |
| Puerto Vallarta | 3.1 | 2.0 | 50.0% |

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

El ingreso de divisas por visitantes internacionales supera los 28 mil millones de dólares en el 2022, siendo el 14.0% más con respecto al 2019⁶.

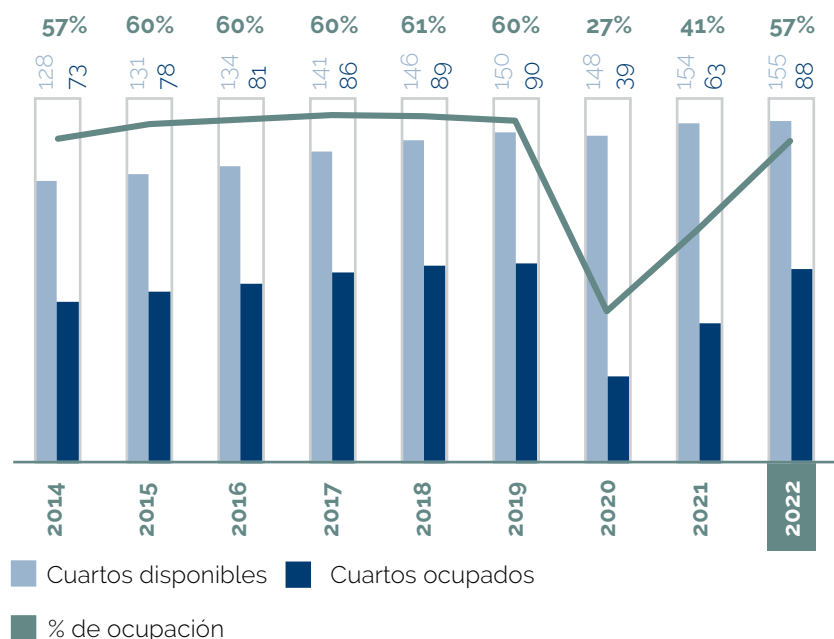


* Expresado en millones de dólares.

5. Extraído de: Entorno Turístico. (2022). 10 países con más turistas internacionales en el 2021.
6. Extraído de: Organización Mundial del Turismo (OMT). (2023). International Tourism and Covid-10.

Se presentó, en 2022, un aumento del 42.2% del ingreso de divisas por turistas internacionales con respecto al año 2021⁷. Acorde con la Secretaría de Turismo, en 2022 hubo un incremento del 38.4% en ocupación promedio de cuartos al mes con 240,301 cuartos ocupados y un 56.7% de ocupación.

Cuartos de Hotel Disponibles y Ocupados Anual⁸



* Cuartos disponibles y ocupados expresados en millones.

En la ocupación hotelera en México el incremento fue de 15.5 puntos porcentuales. La ocupación promedio fue de 56.7%, mientras que, en 2021, la ocupación promedio fue de 41.2%. Las ciudades más grandes de México (Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara) registraron una ocupación del 53.1%, una fuerte recuperación frente a 2021, pero en algunas ciudades todavía no se alcanzan los niveles de ocupación que se tuvieron en el año 2019 (prepandemia).

En cuanto a la llegada de turistas a cuartos de hotel, existió una proporción de 73.5% de turistas nacionales y 26.5% de extranjeros, manteniendo la proporción con respecto a 2021. El incremento total fue del 28.5% de la llegada a cuartos de hotel con respecto al año anterior. Se reportaron 59.2 millones de llegadas de turistas nacionales y 21.3 millones de turistas extranjeros, respectivamente.

Turismo Internacional en México

Durante el periodo de enero a diciembre de 2022, llegaron más de 20 millones de viajeros internacionales vía aérea, un incremento de 46.3% con respecto al mismo periodo en 2021.

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

- > Estados Unidos (13 millones de pasajeros)
- > Canadá (más de 1 millón de pasajeros)
- > Colombia (más de 850 mil pasajeros)
- > Reino Unido (más de 560 mil pasajeros)
- > España (más de 325 mil pasajeros)
- > Resto de nacionalidades (4 millones de pasajeros)

Específicamente, el mercado de pasajeros de Estados Unidos incrementó un 27.0% en las llegadas por vía aérea. La mayoría de éstos ingresaron a México a través de los aeropuertos de Cancún, Ciudad de México, Puerto Vallarta y Los Cabos¹⁰.

(iv) Oportunidad de Crecimiento en el Turismo

Las perspectivas turísticas para 2023 son optimistas y tanto en reservas hoteleras como en asientos previstos por las aerolíneas. El Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC) anticipa que la industria turística en México se recupere totalmente a principios del 2023.



7. Extraído de: Secretaría de Turismo. (2023). México supera las expectativas de captación de divisas por visitantes internacionales con 28 mil 16 millones de dólares en 2022.

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

9. Fuente: BTG Pactual. (2023, abril). A look at Mexico's tourism and hotel industry.

10. Extraído de: SECTUR (2023). Resultados de Actividad Turística diciembre 2022.

Al cierre de 2023, el sector turístico en México contribuirá con más de 218 mil millones de dólares, es decir, 14.9% del PIB nacional y será responsable de más de siete millones de empleos en el País, 12.3% del total de los puestos de trabajo en México, superando los niveles de 2019.

(v) Industria de Alojamiento en México

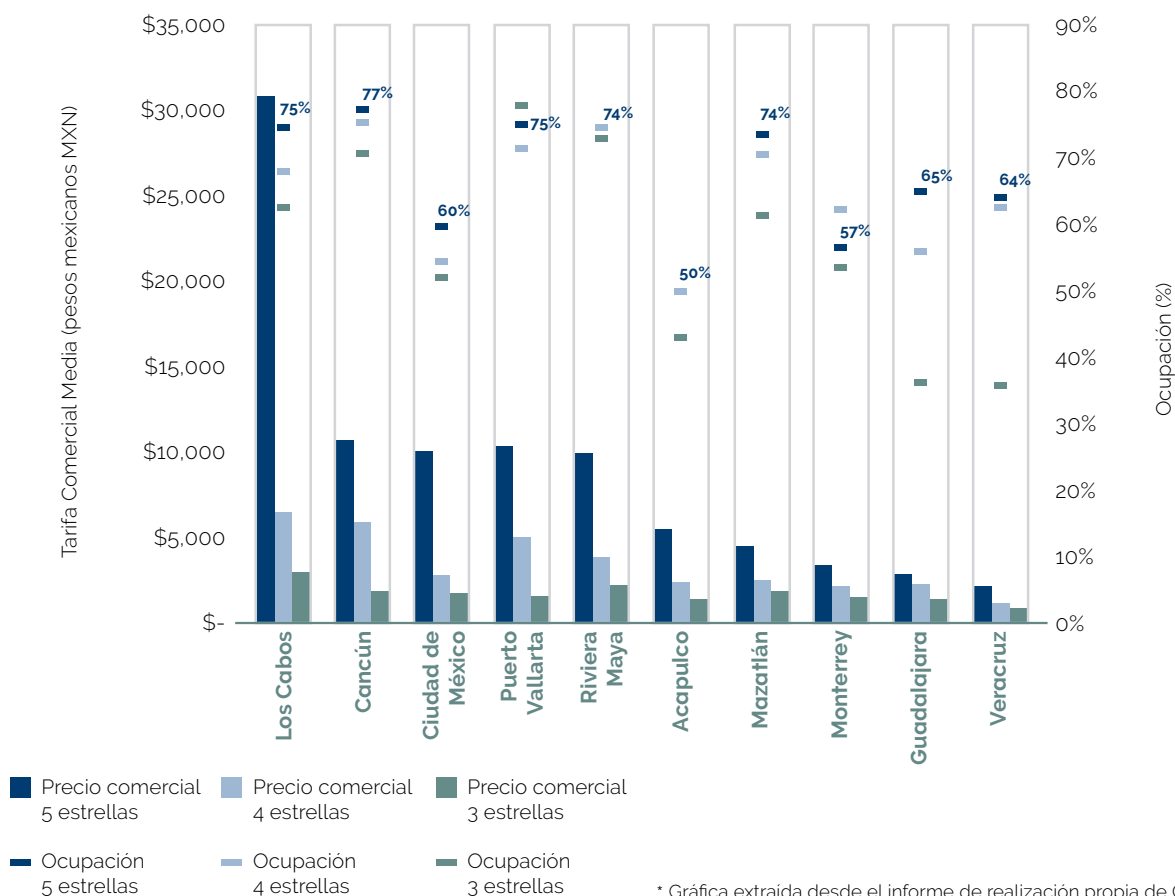
Desafortunadamente, una de las actividades económicas más afectadas por la pandemia y con efectos más duraderos fue el turismo, inclusive después de tres años del transcurso de ésta. Se ha recuperado de manera paulatina y se puede observar en el porcentaje de ocupación que se incrementó 38.4% de 2021 a 2022.

De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (OMT) el turismo a nivel mundial se incrementó más del doble en 2022 con respecto a 2021 (900 millones contra 415 millones).

(vi) Destinos en Playa y Tarifas

Al cierre de 2022, los destinos de playa en México registraron porcentajes de ocupación con mayor recuperación en comparación con las cifras de 2019, como es el caso de Cancún (75.6% vs 72.7%) y Los Cabos (72.0% vs 69.3%). Sin embargo, la ocupación en las ciudades fue de 47.8% en 2022 vs 34.9% en 2021, aún por debajo del 55.1% en 2019. De acuerdo a DataTur, los complejos turísticos de playa registraron una ocupación del 65.7% (16.9 puntos porcentuales por encima del 2021). La Paz fue el destino de playa con mayor recuperación de la actividad con respecto a la ocupación prepandemia, registrando 63.7%, 1,650 puntos base arriba de 2021 y 1,350 puntos base arriba de 2019. Durante 2022, factores como el aumento de la ocupación hotelera, la elevada demanda de vuelos y los ajustes por inflación han impulsado al alza las tarifas hoteleras. Los destinos de playa donde la mayor parte del mercado es estadounidense están más expuestos a estos incrementos en tarifa promedio. Las principales cadenas hoteleras han comunicado que las tarifas seguirán subiendo, durante 2023 pero con menor variación.¹¹

Tarifa Comercial Media (pesos mexicanos MXN) y Ocupación Hotelera Media (%), 2022¹¹



* Gráfica extraída desde el informe de realización propia de CBRE.

Hoteles de Negocios:

La economía y la apertura de negocios se ha ido reactivando durante el periodo de pandemia. Las limitaciones de movilidad se recuperaron a niveles prepandemia y las empresas continúan retomando las actividades presenciales y viajes de negocio. Algunas empresas cambiaron sus políticas de empleo ofreciendo mayor flexibilidad y trabajo remoto. Estos cambios, en conjunto con el desarrollo de herramientas tecnológicas de

11. Extraído de: CBRE (2022). Hotelería y turismo 2022.

videoconferencia han creado un impacto en ciertos viajes de negocio ya que en algunos casos los viajes cortos pueden ser reemplazados por reuniones virtuales. Estas tendencias son más comunes en viajeros de servicio como banqueros o abogados y menos en viajes técnicos o de supervisión, creando un mayor impacto en ciudades grandes donde las oficinas no han regresado a la normalidad.

Hoteles Vacacionales:

El mercado mexicano está posicionado correctamente para atraer a viajeros internacionales en distintos puntos del País, el cual se destaca por su riqueza cultural o por sus playas. Algunas razones que explican el crecimiento de la demanda son el aumento en viajes internacionales tras el levantamiento de restricciones tanto de movilidad como fronterizas así como un incremento del gasto por turista. De igual forma se ha observado que los viajeros, especialmente generaciones más jóvenes, buscan invertir su dinero en experiencias, por lo que se gasta más en viajes que en productos. La flexibilidad del *home office* ha permitido que las personas tengan la opción de estar en diferentes partes del mundo por periodos más largos, combinando trabajo y vacaciones en casi cualquier destino que cuente con las facilidades para lograrlo.

También, la presencia de marcas nacionales e internacionales de hoteles y la calidad de inventario de las mismas han jugado un papel importante en la atracción de mercado a través de una oferta variada de conceptos de lujo y más económicos. Uno de los destinos clave para este segmento en el País reside en Cancún-Riviera Maya, ya que cuenta con el mayor inventario de cuartos.

Además, un alto porcentaje de los hoteles que se localizan en esta zona operan bajo el modelo Todo Incluido. Los hoteles con Plan Europeo mantienen su relevancia y han demostrado un grado de aceptación en el mercado turístico mexicano a través de la oferta de experiencias ya posicionadas y asociadas con cadenas hoteleras conocidas de manera global.

Relación con los operadores

(GRI 2-6)

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

Nuestros hoteles están afiliados con Grupo Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles y Playa Hotels and Resorts, compañías líderes en la gestión hotelera y en calidad de servicio. Confiamos en ellas para el impulso sustentable de nuestro negocio.

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

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

Principales responsabilidades en cada hotel

Propietario

- > 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.
- > Contratación de personal.

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 y 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.



Grand Fiesta Americana Trébol

En el mes de julio de 2022 se dejó de recibir servicios administrativos de las Empresas de Servicios para cumplir con la Reforma Laboral. Los servicios especializados que incluye la disposición de personal los presta su subsidiaria Fibra Hotelera, S.C.

Nuestros operadores

POSADAS.

Grupo Posadas. Es la operadora hotelera mexicana más grande en el País con más de 189 hoteles y 29,150 habitaciones en destinos de playa y ciudad, ubicados en todos los estados de la República. Destaca el posicionamiento de sus marcas como: Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Fiesta Inn y One Hoteles.

camino real
HOTELES

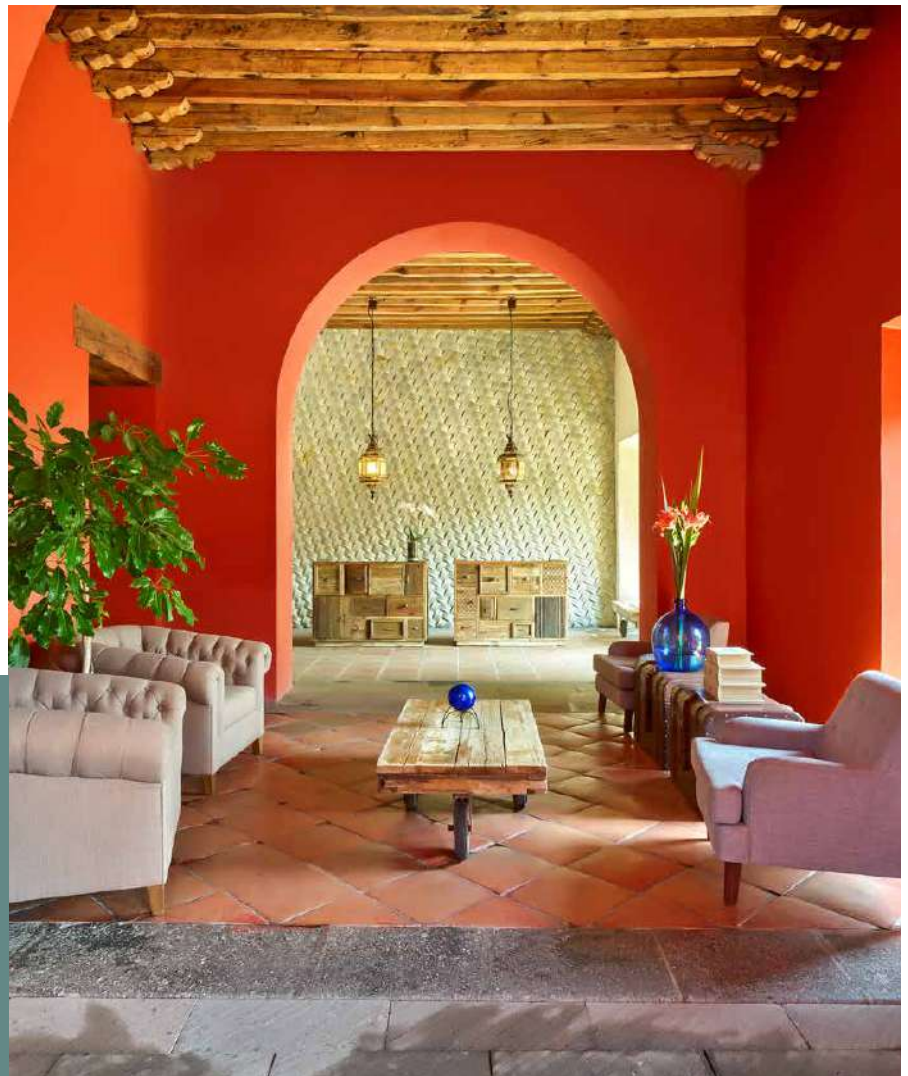
El grupo de Hoteles Camino Real es un ejemplo de hospitalidad mexicana, con tradición, estilo y calidez. Se encuentra conformado por tres diferentes marcas, creando una colección de 32 hoteles en 21 destinos, que abarcan las ciudades y playas más visitadas de México.

Marriott

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

PLAYA
HOTELS & RESORTS®

Playa Hotels and Resorts es un propietario, operador y desarrollador líder de *resorts* Todo Incluido que se localizan 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.



Fiesta Americana Hacienda Galindo

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 calidad y 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 equilibrado y estructurado de forma correcta para desempeñarse en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento debido a la combinación de hoteles en diferentes segmentos.

De igual forma, consideramos que la calidad de nuestros hoteles, en combinación con la diversidad del portafolio, nos diferencia de los competidores. Asimismo, 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 su experiencia. De igual manera, son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo: Grupo Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles y Playa Hotels and Resorts, que operan bajo marcas líderes a nivel nacional e internacional. Nuestra asociación con estas destacables 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 predominantemente variables con base en la utilidad bruta de operación, lo cual nos brinda flexibilidad para

minimizar nuestros costos y operar con un punto de equilibrio económico relativamente bajo en ciclos de negocio desfavorables. 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. De forma proactiva vigilamos y asesoramos 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 fuerte 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 (Grupo Posadas, Marriott International, Camino Real Hoteles y Playa Hotels and Resorts), nos proporcionan importantes ventajas derivadas de su prestigio, programas de lealtad, calidad de servicio, modernos sistemas de reservaciones, reconocimiento de marca, plataformas de mercadotecnia, segmentación efectiva de productos, que consideramos resultará en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR. Adicionalmente, nuestra arquitectura abierta nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora y la marca de hoteles que resulte más conveniente para cada hotel y circunstancia, posicionándonos mejor para continuar creciendo de manera diversificada y rentable, generando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos brindan acceso a oportunidades de desarrollo y de adquisición, varias de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores.

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

Contamos con una plataforma bien establecida, líder en el mercado con cerca de 30 años de historia, incluyendo más de 10 años como una empresa pública,



así como la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas, profundo conocimiento de la industria y una posición líder en la industria del mercado hotelero en México. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación de 21 hoteles con 2,810 habitaciones a un Portafolio Actual que hoy incluye 86 hoteles con 12,554 habitaciones. Estamos convencidos que nuestra plataforma nos diferencia de varios de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento, mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades que consideramos que existen en el mercado de hospedaje en México.

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

Al 31 de diciembre de 2022, contábamos con una posición de efectivo de Ps. \$ 501 millones y una deuda total de Ps. \$ 4,499 millones, que representa el 25.7% de nuestros activos totales. Tenemos acceso al capital de las instituciones comerciales privadas a costos que consideramos altamente competitivos en relación con nuestros competidores, debido a nuestro robusto historial crediticio y a la calidad de nuestros activos. Además, como FIBRA que cotiza en bolsa, tenemos acceso a los mercados públicos de capitales, vía la BMV o BIVA en México.

Nuestra estrategia de inversión y desarrollo se sustenta en los puntos anteriores para crear valor para los Tenedores de CBFIs y el resto de los grupos de interés. Actualmente, nuestro objetivo sigue siendo el mismo y considera el contexto resultante de la incidencia de la pandemia, enfocado en:

A. Tomar oportunidades de crecimiento orgánico.

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

mejores prácticas y aumento 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 también a los viajeros tanto de placer como de grupo que tienen mayor capacidad de cobrar tarifas en dólares.

A pesar de la recuperación paulatina del sector durante el año pasado, a finales de 2022 la Secretaría de Turismo reportó más de 38 millones de llegadas de turistas internacionales, representando una recuperación del 85.1% con relación al 2019. Esta cifra significó un ingreso de divisas por más de 26 mil millones de dólares en el año, lo cual es un incremento del 17.9% de lo ingresado en 2019¹².

Se estima que el 2023 será el año de la recuperación total del turismo en México y que vivirá uno de sus mejores momentos con relación a esta industria.

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.

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.

Es por ello que 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.

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 con 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 reusó de agua.

12. Extraído de: Secretaría de Turismo. (2023). México supera las expectativas de captación de divisas por visitantes internacionales con 28 mil 16 millones de dólares en 2022.

Enfoque integral en Sustentabilidad

12 17

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 y la proyección financiera a futuro con el desarrollo socioeconómico y el respeto al medio ambiente.

Para nosotros es de suma importancia contar con una estrategia de sustentabilidad sólida que impulse a tener un crecimiento óptimo y que impacte de forma positiva en los tres pilares fundamentales de la Sustentabilidad: económico, social y ambiental.



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

Focos

Líneas de acción

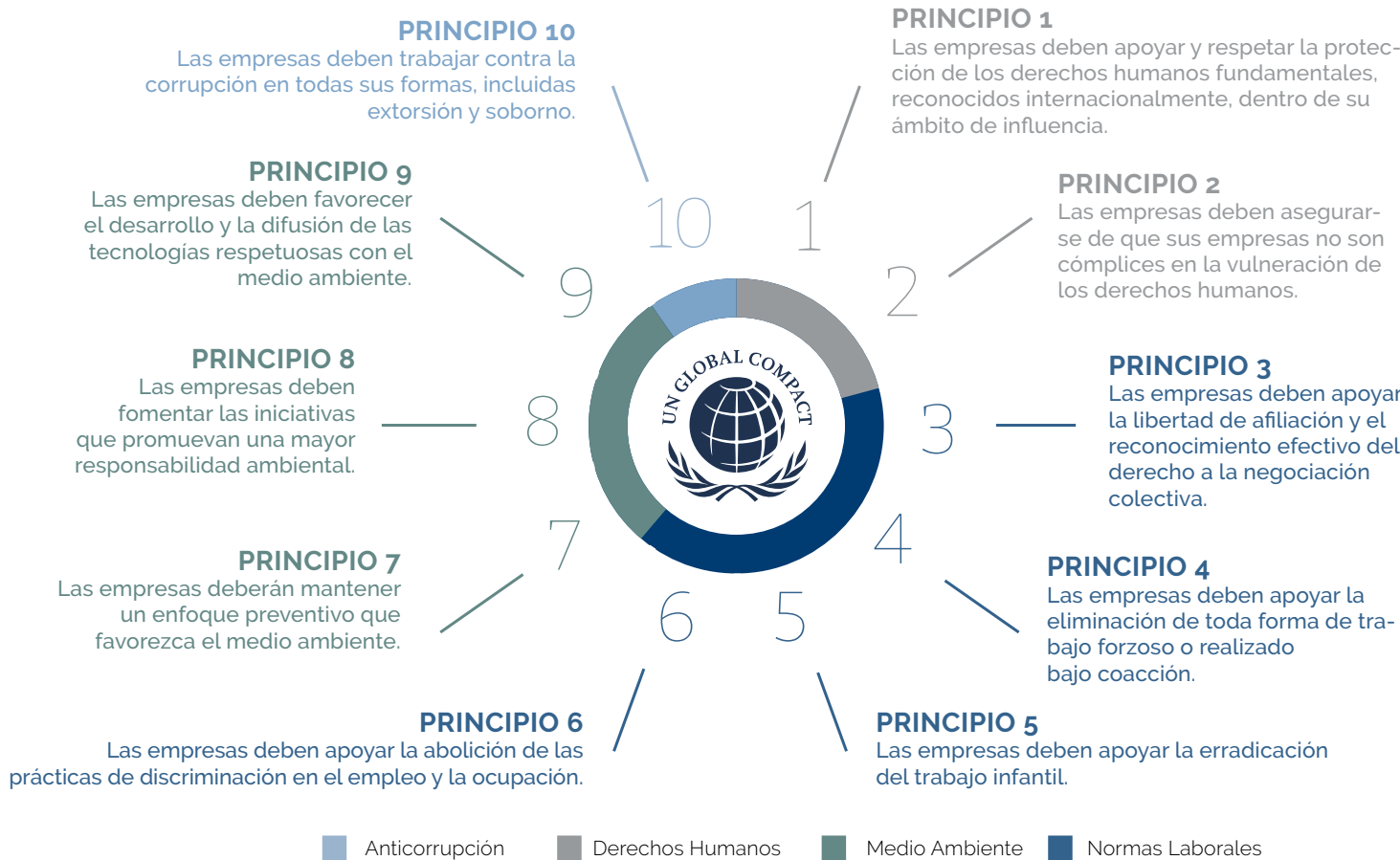


Correlación de la Estrategia de Sustentabilidad con los temas materiales y los ODS

| Foco | Temas Materiales | ODS |
|----------------------------|---|--|
| Institucionalización | <ul style="list-style-type: none">✓ Gobierno corporativo✓ Ética corporativa e integridad✓ Continuidad del negocio y gestión de riesgos✓ Compromiso con grupos de interés y transparencia | <div></div> |
| Infraestructura sostenible | <ul style="list-style-type: none">✓ Eficiencia energética y energías renovables✓ Consideraciones de sustentabilidad 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✓ Innovación y tecnología en operaciones | <div><div></div><div></div></div> |
| Factor humano | <ul style="list-style-type: none">✓ Prácticas laborales✓ Diversidad e igualdad de oportunidades✓ Desarrollo de colaboradores✓ Salud y seguridad del cliente | <div></div> |
| Compromiso compartido | <ul style="list-style-type: none">✓ Desarrollo socioeconómico de comunidades✓ Prácticas laborales✓ Evaluación de sustentabilidad en proveedores | <div></div> |

FibraHotel está plenamente comprometido en su camino hacia la sustentabilidad. Desde 2021 formamos parte como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, la iniciativa de sustentabilidad corporativa más grande del mundo. Con ello, nos comprometimos a 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.

Diez Principios del Pacto Mundial



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.

AMEFIBRA publicó en 2020 el Manual de Indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), que presenta un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, brindando conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector.

FibraHotel como miembro de AMEFIBRA ha continuado con el compromiso de gestionar, reportar y transparentar los diversos temas ambientales, sociales y de gobernanza, a través de indicadores específicos para el sector y el entorno sociopolítico.

Destacamos en esta noble y trascendente labor a Simón Galante, director general de FibraHotel, como el presidente de AMEFIBRA en el periodo 2022-2024 y uno de los principales promotores de ASG para las FIBRAS en México.

Seguimiento a los indicadores

(GRI 2-17, 205-2)
(GASG03)

Durante 2022, se publicaron nuestros objetivos ASG a corto (a 2022) y mediano (a 2027) plazos. Los objetivos están basados en nuestra Estrategia de Sustentabilidad, derivados de los focos y líneas de acción que conlleva la misma.

Se crearon 24 objetivos que cubren nuestros focos en sustentabilidad y los factores ASG relacionados. Para nosotros, es importante que nuestros grupos de interés conozcan nuestra posición actual y nuestra visión a futuro en materia ASG.

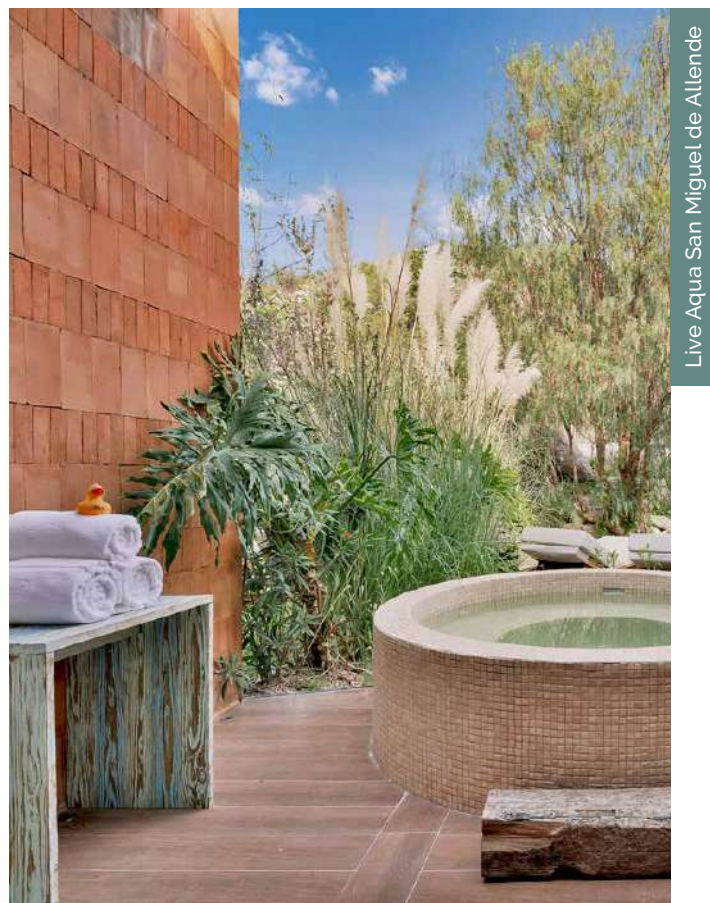
Institucionalización

16

| | 2021 | Objetivo 2022 | Real 2022 | 2027 |
|---|------|---------------|-----------|------|
| % de colaboradores que completan capacitación anual en ética y cumplimiento. | 100 | 100 | 100 | 100 |
| % de proveedores que firman el Código de Ética ¹³ . | 0 | >50 | 54 | >70 |
| Score de CSA (S&P). | 46 | 60 | 49 | 72 |
| % de directores con variable asociado a metas del <i>dashboard</i> de sostenibilidad. | 12.5 | 50.0 | 100 | >85 |
| Promedio de horas de capacitación en ASG a miembros del comité técnico. | 0 | 1 | 1 | 4 |

Para los objetivos en el foco de Institucionalización cumplimos con todos con excepción del objetivo de Score de CSA (S&P). En el tema de capacitaciones, cada uno de los colaboradores completaron la capacitación anual en Ética y Cumplimiento. De la misma manera, se impartió la capacitación en temas ASG en el último Comité Técnico del año en temas ASG. Por otra parte, se distribuyó el Código de Ética a los proveedores activos que representaron en conjunto el 80% del gasto, logrando la firma del 54%. Específicamente en el tema de la compensación variable asociada a las metas de sostenibilidad, se hizo una reestructura para que el 100% de los directores tengan la misma.

Finalmente, en el Score de CSA (S&P), si bien este objetivo fue muy ambicioso, no se cumplió ya que los criterios este año en el cuestionario internacional fueron más rígidos. En el caso de la Sección Ambiental dentro del cuestionario, se disminuyó el puntaje 13% debido a que nuestras emisiones de Alcance 1¹⁴ y Alcance 2¹⁵ de 2021 contra 2020 aumentaron. Este incremento de emisiones fue debido a que en la pandemia de COVID-19 en 2020 todos los hoteles del portafolio cerraron y la ocupación no presentó un



13. 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) celebrados durante el año.

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

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

comportamiento real. En las dimensiones de Gobernanza y Social la calificación aumentó 7% y 28% respectivamente. Si bien no se logró el objetivo, sí se incrementó el puntaje en 7% en línea para lograr el objetivo a 2027.

Infraestructura Sostenible

6 7 9 11 13

| | 2021 | Objetivo 2022 | Real 2022 | 2027 |
|---|-------|---------------|-----------|-------|
| % del portafolio con tecnologías de eficiencia en agua sobre la superficie total del portafolio | 83 | 87 | 87 | >97 |
| % energía procedente de fuentes renovables ¹⁶ | 0 | 0 | 0 | 20 |
| % hoteles con gas natural por cuarto disponible ¹⁷ | 53 | 58 | 58 | 72 |
| % del portafolio certificado (sobre el número de hoteles) ¹⁸ | 84 | 84 | 84 | 87 |
| % del portafolio certificado (por cuarto disponible) | 85 | 85 | 85 | 87 |
| Intensidad de emisiones de GEI (kgCO ₂ e/m ²) | 55.39 | 50.69 | 64.14 | 37.52 |
| Intensidad de emisiones de GEI (kgCO ₂ e/cuarto noche) | 17.37 | - | 16.35 | 11.76 |
| Intensidad en el consumo de energía (kWh/m ²) | 93.71 | 85.24 | 102.31 | 61.60 |
| Intensidad en el consumo de energía (kWh/cuarto noche) | 29.39 | - | 26.08 | 19.31 |
| Intensidad en la captación de agua (m ³ /cuarto noche) | 0.47 | 0.47 | 0.41 | 0.47 |
| % del portafolio nuevo evaluado con criterios ASG internacionales ¹⁹ | - | NA | NA | >90 |
| % del portafolio con iluminación eficiente sobre la superficie total del portafolio | 90 | 93 | 93 | 97 |
| % de reutilización de agua en el portafolio | NA | - | 2 | 6 |

En el foco de Infraestructura Sostenible se pueden observar algunos avances y también áreas de oportunidad dado el contexto y el comportamiento del portafolio. Se destaca el indicador de intensidad en la captación de agua, obteniendo 0.41 m³/cuarto noche. Se tenía un objetivo de mantener el indicador en 0.47 m³/cuarto noche, por lo que se redujo el consumo en 13 por ciento.

Derivado de los objetivos de instalación de tecnologías de eficiencia de agua e iluminación se logró el objetivo de tener el 87% de eficiencia. En este caso, se completó y se realizó un inventario en los hoteles para poder lograrlo. De acuerdo a los objetivos, nos mantuvimos en la misma línea de 2021 en cuanto a la instalación de energías renovables y certificación de hoteles.

En el tema de gas natural, se realizó la transición de dos hoteles del portafolio, obteniendo el 58% del portafolio. Si bien específicamente en energía eléctrica seguimos trabajando para obtener energía por fuentes renovables se instalaron dos sistemas de calentamiento solar como sustitución de gas natural y gas LP para calentamiento de albercas.

En lo que respecta a los indicadores de intensidad de emisiones de GEI e intensidad en el consumo de energía, se incrementó tanto a la cantidad de kgCO₂e/m² como la de kWh/m². Tomando en cuenta que los cuartos ocupados en 2022 aumentaron 29% contra 2021, el incremento de ambos indicadores refleja eficiencia. La intensidad de emisiones de GEI dio como resultado 64.14 kgCO₂e/m² contra 55.39 kgCO₂e/m², aumentando 16 por ciento.

En línea contra el objetivo, el indicador está 4.1% por arriba. Por su parte, el indicador de intensidad en el consumo de energía resultó en 101.25 kWh/m² contra 93.71 kWh/m², siendo 9% mayor. Contra objetivo incrementó 20%. Considerando los resultados obtenidos y partiendo de un incremento significativo 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. Tomando como base el cambio, la intensidad de emisiones GEI se redujo 6% y la intensidad de energía se redujo 11% sobre cuarto noche. Si bien se seguirá monitoreando los indicadores sobre m², la eficiencia real resultará en cuarto noche.

Por consiguiente, durante 2022, no se adquirieron nuevos hoteles razón por la que el indicador de evaluación con criterios ASG no aplicó. Finalmente, se determinó que el 2% del portafolio cuenta con tecnologías de reutilización de agua, por lo que se estableció que 6% del portafolio para el 2027 tendrá tecnologías de reutilización de agua.

16. Incluye la suma de autoabastecimiento y adquisición a terceros. Está sujeta, por tanto, a la disponibilidad de opciones de abastecimiento de energía renovable por terceros en el mercado.

17. Sujeto, en cada hotel, a la disponibilidad de infraestructura del proveedor(es) para poder suministrar el gas.

18. Certificaciones que aplican: Green Key, Edge, Well, Blue Flag, Distintivo A, Hotel Hidrosustentable, PROFEPA, BREEAM, Green Star, Living Building Challenge, BOMA BEST. Las certificaciones que aplican se pueden modificar según el desarrollo de la industria.

19. Aplica para aquellas metodologías internacionales desarrolladas por terceros y que cuenten con reconocimiento público.

Factor Humano²⁰

3

| | 2021 | Objetivo 2022 | Real 2022 | 2027 |
|---|------|---------------|-----------|------|
| % Tasa de ausentismo ²¹ | 0 | <5 | 1 | <5 |
| Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % compromiso | NA | 80 | 82 | 87 |
| Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % lealtad/orgullo | NA | 80 | 82 | 87 |
| Calificación promedio de encuesta de clima laboral: % liderazgo | NA | 80 | 80 | 87 |
| Promedio de horas de capacitación anual por colaborador | 5 | 7 | 7 | 12 |

Dentro del foco de Factor Humano, todos los objetivos se cumplieron. De la encuesta de clima laboral, se destacan dos indicadores que están por arriba del objetivo: compromiso y lealtad/orgullo. Por su parte, la tasa de ausentismo

se mantuvo dentro del rango y se logró la meta de las horas de capacitación anual por colaborador.

Compromiso Compartido

3 12 13

| | 2021 | Objetivo 2022 | Real 2022 | 2027 |
|---|------|---------------|-----------|--------|
| Promedio de gasto en proveedores locales ²² | | | | |
| Servicio Limitado | NA | - | 32 | 34 |
| Servicio Selecto | NA | - | 50 | 52 |
| Servicio Completo | NA | - | 175 | 182 |
| Total Portafolio | NA | - | 67 | 70 |
| Monto promedio para iniciativas de inversión social por hotel | NA | - | 17,146 | 18,021 |
| % huéspedes satisfechos ²³ | 59 | 59 | 54 | 65 |

En Compromiso Compartido, se determinó la línea base del promedio en proveedores locales para establecer el objetivo y darle seguimiento al indicador. De la misma manera, se estableció la línea base del promedio para iniciativas de inversión social por hotel y se determinó un objetivo a mediano plazo. Finalmente se dio seguimiento al porcentaje de huéspedes satisfechos y se observó que no se llegó a éste objetivo. Sin embargo, estamos trabajando junto con las operadoras para implementar soluciones y poder llegar a los objetivos establecidos.

Gobernanza de la sustentabilidad

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

En compromiso con la institucionalización del gobierno corporativo, desarrollamos un conjunto de políticas que son el resultado de los esfuerzos y metas planteadas en nuestra estrategia de sustentabilidad.

Política de Sustentabilidad. Guía nuestro enfoque de generación de valor integral y atiende los temas materiales.

Política de Derechos Humanos. Identifica, previene y mitiga los posibles impactos asociados en nuestra operación, en la cadena de valor y en el conjunto de relaciones con nuestros grupos de interés.

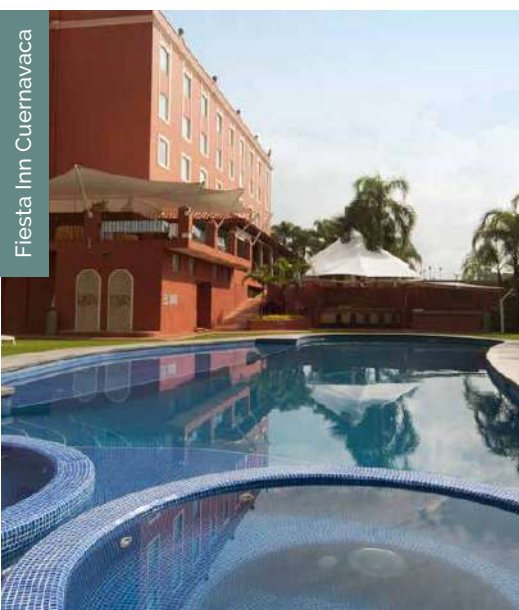
Política de Relación con Grupos de Interés. Incluye los lineamientos para involucrar de manera inclusiva a los grupos que impactan y se ven impactados por nuestro negocio en la identificación, entendimiento y atención a temas materiales.

20. Considera solamente los colaboradores del corporativo.

21. Considera tanto las ausencias voluntarias como las involuntarias (accidentes y enfermedades, entre otros).

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

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



Políticas temáticas:

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 y para la resiliencia ante los posibles impactos.

Política Anticorrupción. Establece 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. Promueve una cultura de respeto a la diversidad, equidad e inclusión en la compañía, garantizando la no discriminación, la igualdad de oportunidades y el respeto a todas las personas.

Comité de Sustentabilidad²⁴

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

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

El Comité ASG está conformado, a su vez, por el Comité Ejecutivo ASG (33% mujeres) y el Comité de Operaciones ASG (30% mujeres), cuyos integrantes son:

| Comité Ejecutivo ASG | Comité de Operaciones ASG |
|--|---|
| <div>> Alberto Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)</div> <div>> Simón Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)</div> <div>> María Dolores Domínguez (Miembro Propietario del Comité Técnico)</div> <div>> Eduardo López (Miembro Suplente del Comité Técnico)</div> <div>> Edouard Boudrant (Director Financiero)</div> <div>> Guillermo Bravo (Director de Inversiones)</div> <div>> Lorena García Núñez (Directora Legal)</div> <div>> Antonio Cárdenas (Gerente de Finanzas y Responsable de Sustentabilidad)</div> <div>> Andrea Castro Pastrana (Gerente Sustentabilidad)</div> | <div>> Eduardo López (Director General)</div> <div>> Guillermo Bravo (Director de Inversiones)</div> <div>> César Chávez (Director de Operaciones)</div> <div>> Isaac Aguilar (Director de Operaciones)</div> <div>> Luis de la Barrera (Director de Operaciones)</div> <div>> David González (Gerente de Ingeniería y Mantenimiento)</div> <div>> Antonio Cárdenas (Gerente de Finanzas y Responsable de Sustentabilidad)</div> <div>> Andrea Castro Pastrana (Gerente Sustentabilidad)</div> <div>> Mariana Olmos (Gerente de Recursos Humanos)</div> <div>> María de los Ángeles Salinas (Contralora Hotelera)</div> |

A lo largo de 2022, el comité realizó cuatro sesiones en donde se dio seguimiento a la Estrategia, incluyendo la preparación y/o implementación de los nuevos proyectos relacionados con prácticas y/o tecnologías sostenibles en consumo de electricidad, gas, agua, gestión de residuos, así como sobre certificaciones en sustentabilidad y proyectos sociales. También, se de-

terminaron los objetivos y se dio seguimiento a cada uno de los indicadores.

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



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

Resultados operativos y financieros

Principales indicadores

Ingresos totales

Los resultados financieros que se describen a continuación están relacionados con los Estados Financieros que comprenden 84 hoteles abiertos al 31 de diciembre de 2022:

- > 83 hoteles bajo contrato de operación.
- > Un hotel bajo contrato de arrendamiento

Durante 2022, nuestros ingresos totales fueron de Ps. \$4,696 millones, contra Ps. \$3,109 millones para el 2021 (un incremento del 51.1%).

- > Ps. \$3,404 millones de ingresos por renta de habitaciones (72.5% de los ingresos totales), con un incremento de 48.5% vs el año 2021.
- > Ps. \$789 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.8% de los ingresos totales), con un

- incremento de 53.1% vs el año 2021.
- > Ps. \$461 millones de ingresos por arrendamiento de (i) Fiesta Americana Condesa Cancún y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto 9.8% de los ingresos totales), con un incremento de 77.1% vs el año 2021.
- > Ps. \$42.4 millones de otros ingresos (0.9% de los ingresos totales), con un incremento de 1.3% contra el año 2021.

Los ingresos totales, en lo que respecta a los hoteles bajo contrato de operación, fueron de Ps. \$4,235 millones en el 2022 contra Ps. \$2,848 millones en el año 2021.

Los ingresos de FibraHotel por trimestre en 2022 fueron:

| (Cifras en millones de pesos) | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | Año 2022 |
|-------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos Totales | 951 | 1,200 | 1,210 | 1,336 | 4,696 |
| Habitaciones | 681 | 872 | 870 | 982 | 3,404 |
| Alimentos y Bebidas | 148 | 203 | 209 | 229 | 789 |
| Arrendamiento | 117 | 117 | 115 | 113 | 461 |
| Otros | 6 | 9 | 16 | 12 | 42 |
| Ingresos – Hoteles Admin. | 834 | 1,083 | 1,094 | 1,223 | 4,235 |
| % de ingresos totales | 87.7% | 90.3% | 90.5% | 91.6% | 90.2% |
| # de Hoteles en operación | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| # de Hoteles administrados | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| # de Hoteles arrendados | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| # de Hoteles temporalmente cerrados | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

* Cifras redondeas al entero más cercano.

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos y financieros de los hoteles en administración durante los cuatro trimestres de 2022, desde la fecha de adquisición, sin incluir los hoteles arrendados.

| Año 2022 | Cuartos Dispo. | Cuartos Ocup. | Ocup. | Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones | Tarifa promedio | Tarifa efectiva |
|--------------|------------------|------------------|--------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Trimestre 1 | 1,057,860 | 547,115 | 51.7% | \$ 681 | \$ 1,244 | \$ 643 |
| Trimestre 2 | 1,069,454 | 668,855 | 62.5% | \$ 872 | \$ 1,303 | \$ 815 |
| Trimestre 3 | 1,080,845 | 668,379 | 61.8% | \$ 870 | \$ 1,301 | \$ 805 |
| Trimestre 4 | 1,080,376 | 685,362 | 63.4% | \$ 982 | \$ 1,433 | \$ 909 |
| Total | 4,288,535 | 2,569,711 | 59.9% | \$ 3,404 | \$ 1,325 | \$ 794 |

* Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.



Costos y gastos generales totales

Durante 2022 los costos y gastos generales totales de los hoteles administrados por FibraHotel fueron Ps. \$2,985 millones contra Ps. \$2,168 millones en 2021 (incremento de 37.7%):

- > Ps. \$1,722 millones de costos y gastos indirectos (57.7% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los costos de: administración, publicidad y promoción, mantenimiento, recursos humanos, energéticos y honorarios de las Compañías Operadoras de hoteles.
- > Ps. \$770 millones de gastos de habitaciones (25.8% de los costos y gastos generales totales). Son los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones.
- > Ps. \$493 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.5% 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 hotelera²⁵ ascendió en 2022, a Ps. \$1,711 millones, representando 36.4% de los ingresos totales, contra Ps. \$941 millones en el año 2021, donde representaba el 30.3% de los ingresos totales:

- > Ps. \$1,249 millones (margen de 29.5%), contra Ps. \$680 millones en 2021 (margen de 23.9%).
- > Ps. \$461 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento y locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$260 millones en 2021. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y de la contribución hotelera entre los años 2021 y 2022:

(Cifras en millones de pesos)

| | Año 2022 | % | Año 2021 | % |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Ingresos: | | | | |
| Hoteles administrados | 4,235 | 90.2% | 2,848 | 91.6% |
| Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales | 461 | 9.8% | 260 | 8.4% |
| Ingresos totales | 4,696 | 100% | 3,109 | 100% |
| Contribución hotelera: | | | | |
| Hoteles administrados | 1,250 | 73.0% | 680 | 72.3% |
| Arrendamiento | 461 | 27.0% | 260 | 27.7% |
| Contribución hotelera total | 1,711 | 100% | 941 | 100% |
| Margen de contribución hotelera: | | | | |
| Hoteles administrados | 29.5% | | 23.9% | |
| Arrendamiento | 100% | | 100% | |
| Margen de contribución hotelera total | 36.4% | | 30.3% | |

25. 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. Esta no es una cifra IFRS.

Utilidad en operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$889 millones se conforman principalmente por:

- > Depreciación del periodo Ps. \$509 millones.
- > Gastos inmobiliarios Ps. \$84.4 millones.
- > Gastos administrativos de FibraHotel Ps. \$112 millones.
- > Comisión por asesoría Ps. \$156 millones.
- > Deterioro de activos Ps. \$13.4 millones.
- > Plan de compensación a empleados con CBFIs Ps. \$7.8 millones.
- > Beneficios a empleados Ps. \$6.8 millones.

En 2021 esos otros gastos operativos descendieron a Ps. \$879 millones, con un incremento de 1.1 por ciento.

La utilidad de operación fue de Ps. \$822 millones en 2022 contra Ps. \$61.2 millones en 2021.

Utilidad en operación ajustada

Durante 2022, FibraHotel realizó gastos no operativos por Ps. \$6.7 millones e ingresos no operativos por Ps. \$4.0 millones. Adicionalmente, se realizó un ajuste positivo al valor razonable de las Propiedades de Inversión (hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) por Ps. \$506 millones. En 2021, la utilidad no operativa fue de Ps. \$15.1 millones, con un decremento de 44.4% para este año.

La utilidad de operación ajustada fue de Ps. \$1,325 millones contra Ps. \$317 millones en 2021.

Otros Ingresos y Ajuste al Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2022, los otros ingresos fueron de Ps. \$4.0 millones contra Ps. \$0.8 millones en 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 contra el valor razonable al 31 de diciembre de 2021 representó un impacto positivo de Ps. \$506 millones (sin impacto en el flujo). Al 31 de diciembre de 2021, el ajuste al valor razonable del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún era de Ps. \$269 millones.

Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró 2022 con una posición de deuda neta de Ps. \$3,998 millones (la deuda total fue de Ps. \$4,499 millones) contra Ps. \$4,500 millones al 31 de diciembre de 2021 (la deuda total era de Ps. \$4,986 millones).

Durante ese mismo año, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$438 millones) contra (Ps. \$376 millones) para el año 2021.

Para 2022, el resultado integral de financiamiento fue negativo de (Ps. \$405 millones) contra (Ps. \$372 millones) para el año 2021.

| (Cifras en miles de pesos) | Año 2021 | Año 2022 | % |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Ingreso por interés | 7,008 | 20,628 | 194.3% |
| Gasto por interés | (376,110) | (437,663) | 16.4% |
| Cargos Bancarios | (10,314) | (10,348) | 0.3% |
| Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta | 7,591 | 22,580 | 197.5% |
| Total | (371,824) | (404,803) | 8.9% |



AC Hotel Guadalajara

Utilidad integral consolidada

Después de impuestos de Ps. \$2.2 millones, a nivel de la Sociedad Civil sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, entre otros), la ganancia integral consolidada alcanzó Ps. \$923 millones en el año 2022 contra una pérdida de (Ps. \$54.2 millones) en el año 2021.

Resumen de los resultados del año 2022 por trimestre (miles de pesos)

| | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | Año 2022 |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ingresos | | | | | |
| Cuartos | 680,588 | 871,840 | 869,787 | 981,947 | 3,404,162 |
| Alimentos y Bebidas | 147,549 | 202,829 | 208,971 | 229,418 | 788,766 |
| Arrendamientos | 116,798 | 116,812 | 114,877 | 112,533 | 461,020 |
| Otros | 5,960 | 8,692 | 15,909 | 11,835 | 42,397 |
| Ingreso Totales | 950,895 | 1,200,173 | 1,209,544 | 1,335,733 | 4,696,345 |
| Ingresos Hoteles Administrados | 834,096 | 1,083,359 | 1,094,291 | 1,223,121 | 4,234,867 |
| % de Ingresos Totales | 87.7% | 90.3% | 90.5% | 91.6% | 90.2% |
| Costos y Gastos | | | | | |
| Cuartos | 164,144 | 192,392 | 197,317 | 216,258 | 770,111 |
| Alimentos y Bebidas | 97,305 | 124,199 | 130,195 | 141,470 | 493,169 |
| Gastos Administrativos | 361,009 | 443,775 | 444,010 | 473,322 | 1,722,116 |
| Costos y Gastos | 622,457 | 760,366 | 771,522 | 831,051 | 2,985,396 |
| Contribución Hotelera Total | 328,438 | 439,807 | 438,022 | 504,683 | 1,710,949 |
| Margen de Contribución Hotelera Total | 34.5% | 36.6% | 36.2% | 37.8% | 36.4% |
| Contribución Hotelera Hoteles Administrados | 211,638 | 322,993 | 322,769 | 392,071 | 1,249,472 |
| Margen | 25.4% | 29.8% | 29.5% | 32.1% | 29.5% |
| Gastos Inmobiliarios | 20,268 | 21,605 | 20,446 | 22,065 | 84,392 |
| Utilidad de la Operación (NOI) | | | | | |
| Gastos Administrativos de FibraHotel | 21,768 | 31,254 | 25,249 | 33,460 | 111,730 |
| Beneficio a Empleados | 83 | 397 | 1,063 | 5,278 | 6,821 |
| Plan de Incentivos para Empleados con CBFIs | - | 2,611 | 2,611 | 2,611 | 7,833 |
| Comisión de Asesoría | 37,847 | 38,561 | 39,247 | 40,393 | 156,049 |
| Resultado de la Operación | 120,493 | 218,528 | 222,676 | 260,261 | 821,949 |
| Margen | 12.7% | 18.2% | 18.4% | 19.5% | 17.5% |
| Gastos Extraordinarios | (893) | 2,097 | 1,703 | 3,813 | 6,710 |
| Ingresos No Operativos | 233 | (187) | 299 | 3,625 | 3,969 |
| Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión | - | - | - | 505,950 | 505,950 |
| Resultados de Operación Ajustado | 121,618 | 216,244 | 221,272 | 766,024 | 1,325,158 |
| Resultado Integral de Financiamiento | (94,355) | (105,536) | (107,364) | (97,549) | (404,803) |
| Resultado Antes de Impuestos | 27,263 | 110,707 | 113,909 | 668,475 | 920,355 |
| Impuestos | (4,337) | (8,070) | (1,093) | 11,345 | (2,155) |
| Resultado Neto | 31,600 | 118,777 | 115,002 | 657,130 | 922,510 |
| Margen | 3.3% | 9.9% | 9.5% | 49.2% | 19.6% |

Flujo de efectivo y posición de liquidez

Flujo neto de efectivo de actividades de operación

FibraHotel, en 2022, generó un flujo neto de efectivo de actividades de operación por Ps. \$1,276 millones contra Ps. \$725 millones en 2021.

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

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

- > (Ps. \$174 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$67.8 millones) con respecto al Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > (Ps. \$85.1 millones) respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo y mejoras en algunos hoteles.
- > (Ps. \$58.1 millones) respecto a remodelaciones en algunos hoteles.
- > Ps. \$0.7 millones con respecto a venta de mobiliario.
- > Ps. \$20.6 millones con respecto a los intereses cobrados.

FibraHotel, en 2021, generó un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$357 millones):

- > (Ps. \$156 millones) con respecto a la adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo.
- > (Ps. \$82.4 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$57.6 millones) con respecto al Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > (Ps. \$38.8 millones) respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo y mejoras en algunos hoteles.
- > (Ps. \$16.5 millones) respecto a remodelaciones en algunos hoteles.
- > (Ps. \$14.3 millones) respecto a inversiones realizadas con el cambio de marca del hotel de Playa del Carmen.
- > Ps. \$0.5 millones con respecto a venta de mobiliario.
- > Ps. \$7.0 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. \$3,998 millones y una deuda total de Ps. \$4,499 millones.

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

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

Durante 2021, FibraHotel generó un flujo neto de efectivo negativo de actividades de financiamiento por (Ps. \$343 millones):

- > Ps. \$250 millones con respecto a la disposición de una línea de crédito con Banorte.
- > (Ps. \$395 millones) con respecto a los intereses pagados.
- > (Ps. \$190 millones) con respecto a las amortizaciones de deuda.
- > (Ps. \$8.0 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.

Flujo de efectivo operativo ajustado

Durante 2022, FibraHotel generó:

- > Un flujo de efectivo operativo o Amefibra *Funds From Operations* ("Amefibra FFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$931 millones, Ps. \$262 millones en 2021.
- > Un flujo de efectivo operativo ajustado o *Adjusted Funds From Operations* ("AFFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$672 millones Ps. \$87.4 millones en 2021.

Posición de Liquidez

FibraHotel cerró en 2022:

- > Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$501 millones contra Ps. \$486 millones al 31 de diciembre de 2021.
- > Una posición de deuda total de Ps. \$4,499 millones contra Ps. \$4,986 al 31 de diciembre de 2021. La posición de deuda neta es de Ps. \$3,998 millones.



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

| | Año 2021 | Año 2022 | Comentarios |
|--|--------------|--------------|--|
| Efectivo y equiv. de efectivo | 485.6 | 501.2 | |
| Efectivo y equiv. de efectivo disp. - Operación | 307.4 | 336.1 | Capital de trabajo de los hoteles |
| Efectivo y equiv. de efectivo restr. - Operación | 96.2 | 81.2 | Disponible para CAPEX de mantenimiento |
| Efectivo y equiv. de efectivo restr. - Reservas | 45.0 | 42.8 | Disponible para reservas de garantía |
| Efectivo y equiv. de efectivo disp. | 37.0 | 41.1 | Efectivo disponible |
| Posición de efectivo sin efectivo restringido | 389.0 | 377.2 | |

* Cifras en millones de pesos.

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

| | 2022 | Moneda | Tasa de interés | Vencimiento |
|--------------|----------------|--------|-------------------|-------------|
| BBVA 1 | 726.6 | MXN | TIIE 28d + 150bps | oct-27 |
| BBVA 2 | 156.3 | MXN | TIIE 28d + 160bps | jul-23 |
| BBVA 2* | 195.4 | USD | SOFR 91d + 180bps | ago-24 |
| Banorte 3 | 459.8 | MXN | TIIE 91d + 200bps | jun-28 |
| Banorte 5** | 476.5 | USD | SOFR 91d + 250bps | jun-28 |
| FIHO 19 | 2,500 | MXN | 8.83% | sep-29 |
| Total | 4,514.5 | | | |

*Equivalente en pesos a USD \$10 millones a un T.C de Ps. \$19.36.

**Equivalente en pesos a USD \$25 millones a un T.C de Ps. \$19.36.

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

| Años | Amortizaciones | % |
|-----------------|----------------|---------------|
| 2023 | 351.3 | 7.8% |
| 2024 | 411.3 | 9.1% |
| 2025 | 301.4 | 6.7% |
| 2026 | 323.9 | 7.2% |
| 2027 y adelante | 3,126.6 | 69.3% |
| Total | 4,514.5 | 100.0% |

Regulación aplicable a las FIBRAS

Conforme a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores conocidas como la Circular Única de Emisoras (CUE), será facultad de la asamblea de tenedores establecer las reglas para la contratación de financiamientos con cargo al patrimonio de las FIBRAS. Las reglas aprobadas por la

asamblea de tenedores deberán establecer el límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que deberán observar las FIBRAS y calcularse conforme al Anexo AA de la CUE. Asimismo, dentro de las modificaciones realizadas al Anexo AA se ha establecido un periodo de análisis de cuatro trimestres para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

El 23 de abril de 2021, la asamblea de tenedores de FibraHotel estableció el límite máximo de apalancamiento de FibraHotel a 40% y el límite al índice de cobertura de servicio de la deuda de más de 1.0x.

- > Nivel de endeudamiento: FibraHotel cerró 2022 con un endeudamiento de Ps. \$4,499 millones y con un total de activos de Ps. \$17,479 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.7 por ciento.
- > Índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel: Éste debe ser mayor a 1.0x. Al cierre de 2022 el índice es de 1.75x. Para FibraHotel, los compromisos corresponden a: servicio de la

deuda (principal e intereses), gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles) y gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo anunciados).

Gastos de capital

Al 31 de diciembre de 2022, 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. \$81.2 millones contra Ps. \$96.6 millones al 31 de diciembre de 2021.

Durante 2022, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron los siguientes:

- > **Gastos de capital de mantenimiento para los activos:** Ps. \$174 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 2022, realizó las siguientes inversiones:
 - En el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún: Ps. \$67.8 millones.
 - CAPEX de desarrollo y mejora en algunos hoteles: Ps. \$85.1 millones
 - Remodelaciones (Ps. \$58.1 millones) en algunos hoteles (Fiesta Inn Oaxaca, Fiesta Americana Hacienda Galindo y Trébol Monterrey)

Distribuciones de efectivo

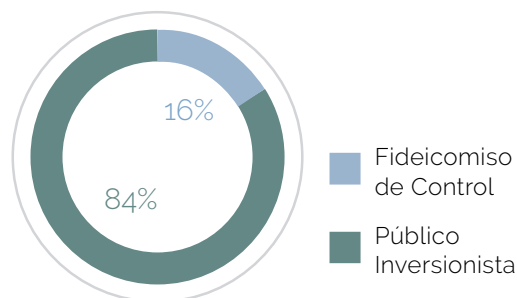
Para el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, el resultado del ejercicio fiscal no generó utilidades por lo que no se realizaron distribuciones de efectivo para el año fiscal 2022.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)

Al 31 de diciembre de 2022 FibraHotel contaba con 785,823,444 CBFIs con derechos económicos.

Presencia en el mercado de capitales

FibraHotel es un fideicomiso y, por su naturaleza, su objetivo es generar rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de los CBFIs, principalmente a través de Distribuciones de Efectivo del Resultado Fiscal, según determine el Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFI. Hasta la fecha del presente Informe Anual, nuestra tenencia accionaria es la siguiente:

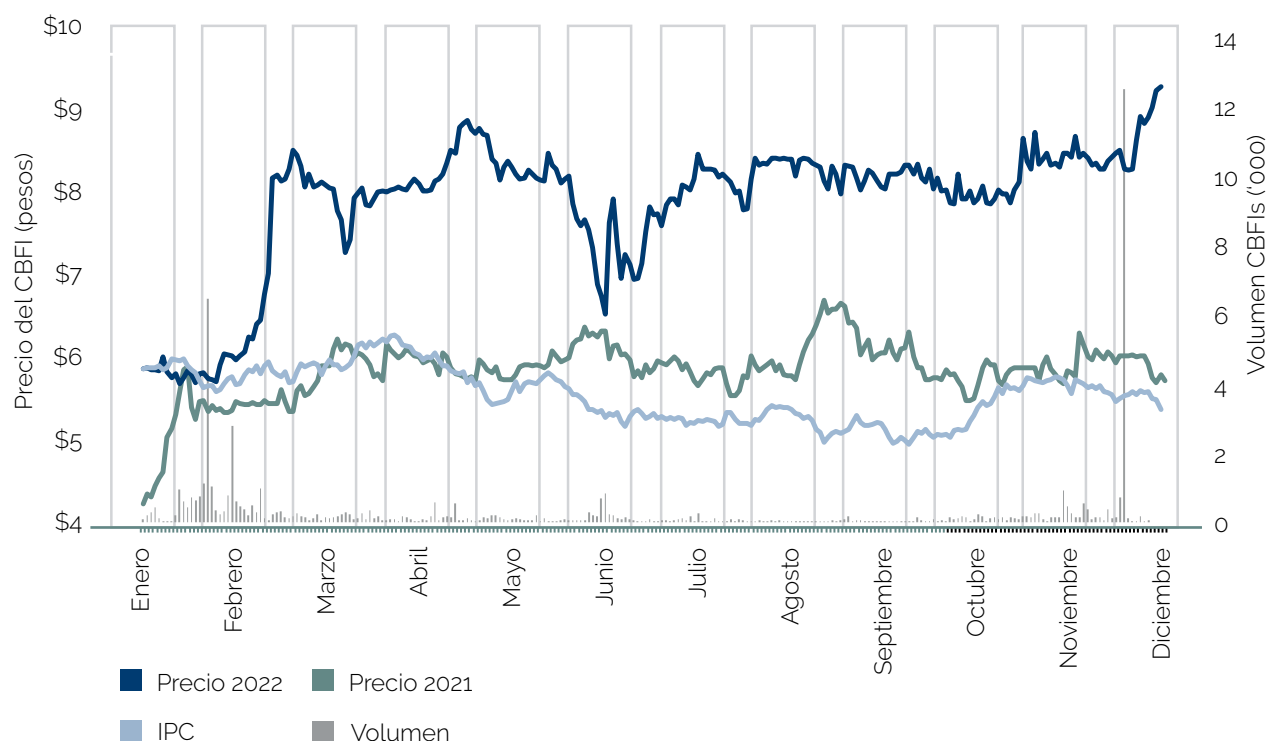


Fiesta Americana Hacienda Galindo



CBFIs

La gráfica siguiente²⁶ muestra la evolución del precio del CBFI de FibraHotel y sus volúmenes entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.



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)

| | 2020 | 2021 | 2022 | Var. 21-22 (%) |
|---|---------|-------|-------|-------------------|
| Ingresos (Valor Económico Generado, VEG) | 1,942 | 3,109 | 4,696 | 51% |
| Gastos (Valor Económico Distribuido, VED) | 2,943 | 3,163 | 3,774 | 19% |
| Gastos operativos (incluye el gasto en proveedores y sueldos) | 2,544 | 2,792 | 3,371 | 21% |
| Pago a los proveedores de capital | 397 | 371 | 405 | 9% |
| Impuestos y contribuciones | 2 | (1) | (2) | 115% |
| Retenido (VEG-VED) | (1,001) | (54) | 923 | n.a |

26. 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

13 16

Introducción

(GRI 2-25, 3-3)
(SASB IF-RE-450a.2)
(AMEFIBRA GOB05)

FibraHotel y su modelo de negocio están expuestos a diversos factores. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pueden afectar la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador y, en consecuencia, el patrimonio. Por ello, deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

De manera anual se evalúan los principales riesgos, actualizando los planes de prevención y mitigación. 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 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. La tecnología puede llevar a hábitos diferentes 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. 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 menores tarifas 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. |
| Ambiental | Seguridad | Las condiciones de seguridad determinan la elección de los viajeros. La inseguridad afecta a la llegada de huéspedes. |
| | Fenómenos climáticos | Los fenómenos climáticos más extremos como: huracanes, tormentas y sequías, entre otros, así como 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, a la infraestructura de los hoteles y la disponibilidad de energía y agua. |
| | Transición a economía baja en carbono | Desde la regulación y de manera voluntaria con incentivos por parte de las autoridades y otros grupos de interés, como inversionistas y proveedores de capital, se fomenta la infraestructura y equipos de mayor eficiencia en el consumo de agua y energía. De igual forma se fomenta 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 impactaría de forma negativa en los resultados y operación del Fideicomiso. Estos eventos pueden tener como resultado interrupción en la operación de nuestros hoteles, así como cierres totales o parciales de los mismos. Restricciones en viajes, transporte y movilidad de huéspedes en general. |

Durante 2022, profundizamos en el análisis interno de nuestros riesgos relacionados con el clima, tomando como referencia las recomendaciones del TCFD y los criterios que se evalúan en la iniciativa *Disclosure Insight Action* (CDP). Tomamos en consideración ambos criterios con la finalidad de tener un panorama comprensible que brindará un análisis amplio y profundo acerca de los riesgos que enfrenta nuestro negocio.

Riesgos y oportunidades de cambio climático

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

Durante el año 2022, se realizó el **Análisis de Riesgos y Oportunidades de Cambio Climático** de nuestro portafolio de hoteles administrados así como su operación, con el propósito de identificar los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático, que pueden impactar la estabilidad operativa y/o financiera; se presentan 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, priorizar los riesgos 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 (ejemplo en la legislación) para abordar la mitigación y adaptación al cambio climático.
- **Riesgos físicos.** Están asociados a eventos de mayor intensidad (agudos) y/o a cambios de largo plazo en los patrones de clima (crónicos), como la temperatura y cambios extremos en el medio ambiente. Estos riesgos, pueden generar daños en la infraestructura y afectar a la continuidad operacional, entre otros factores

Se identificaron un total de 17 riesgos clasificados como transitorios y 10 clasificados como físicos, estos últimos relacionados con los eventos hidrometeorológicos; serán descritos en la siguiente sección.

Fiesta Inn Monterrey La Fe



Riesgos de transición

| No. | Tipo de riesgo | Descripción |
|-------------|----------------|--|
| RTM1 | Mercado | Incremento de las exigencias de los inversionistas en términos de transparencia y estándares relativos a criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo y 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, en especial en el transporte aéreo. |
| RTM5 | Mercado | Toda reducción del PIB mundial ocasionada por el cambio climático provocaría una disminución de los ingresos de que disponen los consumidores de turismo, lo cual tendría repercusiones negativas en las previsiones del futuro crecimiento turístico. |
| RTM6 | Mercado | Capacidad baja de adaptación de las comunidades de los destinos y los operadores del lugar que hayan hecho grandes inversiones en bienes de capital inmobiliarios. |
| RTM7 | Mercado | Incremento del coste 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 | Incremento del precio de las emisiones de GEI que coticen en mercados regulados. |
| RTR1 | Reputacional | Los turistas, y en particular los internacionales, huyen de la inestabilidad política y la agitación social, y son patentes las repercusiones negativas en la demanda turística del cambio climático sufrido en puntos donde la seguridad es especialmente frágil. |
| RTR2 | Reputacional | Impacto potencial en la reputación debido a la falta de acción o acción tardía hacia un modelo bajo en emisiones de GEI. |
| RTR3 | Reputacional | Creciente inquietud de accionistas y otros grupos de interés con respecto a la contribución al cambio climático y al impacto medioambiental. |
| 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 a las operaciones marcados por 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 (energías renovables y tecnología para reducir emisiones GEI). |

Los riesgos mencionados anteriormente se pueden clasificar dentro de las categorías de: "Muy alto", "Alto" y "Medio".

- Alto
- Medio alto
- Medio
- Medio bajo
- 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 climáticos identificados en categoría Muy alto, Alto, Medio.

| Tipo de riesgo | Descripción | Planes/programas/procedimientos para atender el riesgo |
|----------------|--|--|
| Mercado | Cambios en el comportamiento del consumidor donde se da preferencia al uso de tecnologías, aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios, como el uso de video llamadas para realizar reuniones de negocio. | Adaptación de nuestras instalaciones para que los huéspedes puedan tomar sus juntas de negocios en las instalaciones. Enfoque en cambios en tendencia de viajes como la necesidad de los huéspedes para tener experiencias de trabajo y placer, así como instalaciones adecuadas para tener interacciones personales y de integración con los equipos de trabajo. |
| | Incremento de las exigencias de los inversionistas en términos de transparencia y estándares relativos a criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo y riesgos derivados del cambio climático. | Desde el 2019 FibraHotel inició la trayectoria ASG creando la Estrategia de Sustentabilidad, tomando en cuenta a todos los grupos de interés y con una prioridad estratégica desde el Comité Técnico. Desde entonces, se han estado implementando estrategias para incrementar nuestra transparencia, mitigar el impacto ambiental que tiene nuestra cadena de valor y crear planes sociales en nuestras actividades diarias. Esto se ve reflejado en la evolución de los informes de sustentabilidad, publicado por segundo año consecutivo en el Informe Anual Integrado. De igual forma, 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 que incrementan la demanda de fuentes de energía más sostenibles y menos contaminantes. | Uno de nuestros objetivos es realizar una transición del portafolio obteniendo el 20% de energía renovable para el 2027. Adicionalmente se buscan implementar las mejores practicas en la operación hotelera en temas ambientales. |
| Reputacional | Creciente inquietud de accionistas y otros grupos de interés con respecto a la contribución al cambio climático e 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, publicamos el Informe Anual Integrado optando por la transparencia 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 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 los mismos. | Es prioritario para nosotros la transparencia en nuestra actividad, razón por la que publicamos nuestro progreso en temas ASG y de mitigación de impacto al cambio climático trimestralmente. Creamos un Informe Anual Integrado optando por la transparencia 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. Así mismo, tenemos objetivos de reducción del impacto ambiental y de emisiones GEI de Alcance 1, 2 y 3. Desde marzo 2022 estamos reconocidos públicamente por SBTi para crear nuestros objetivos basados en la ciencia. |
| Tecnológico | Inversiones de capital en desarrollo tecnológico o costos de adoptar/ desplegar nuevas prácticas y procesos (energías renovables y tecnología para reducir emisiones GEI). | Actualmente, estamos realizando inversiones en tecnologías para reducir nuestras emisiones y mitigar el impacto de nuestras actividades. |

Análisis de Riesgos Físicos por Activo

Se realizó un estudio en los 86 hoteles del portafolio para identificar riesgos físicos (TCFD), por cada activo. Este análisis de riesgos climáticos se hizo con base en información geográfica y climática de la ubicación de cada activo y una aproximación a los posibles acontecimientos o riesgos a los que se está expuesta la propiedad. Los riesgos se evaluaron a partir de fuentes de información oficiales (Atlas Nacional de Riesgos, Comisión Nacional Forestal, Comisión Nacional del Agua, Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, entre

otros). Se analizaron 11 categorías de riesgo, en su mayoría relacionados con fenómenos climáticos (10). Sin embargo, se consideró evaluar el efecto de los sismos por su importancia en el portafolio.

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

Principales riesgos físicos de impacto en los activos de FibraHotel

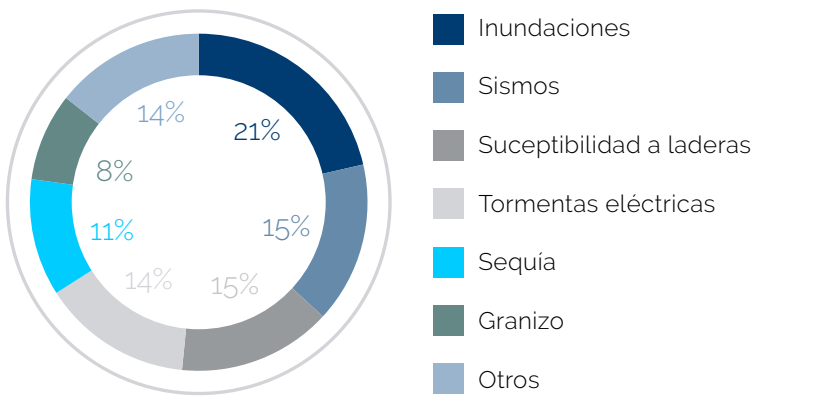
Se identificaron los riesgos que presentan un impacto catalogado como Muy alto y Alto en las propiedades (Tabla 1 y Gráfica 2), considerando a los riesgos que involucren a más del 30% de nuestro portafolio.

Riesgos Muy altos y Altos y número de propiedades impactadas

Tabla 1

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

Gráfica 2



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

| Región | Principal grado de afectación | Riesgo físico | Porcentaje |
|------------------|-------------------------------|----------------------|------------|
| Bajío | Medio - 53% | Tormentas Eléctricas | 16% |
| | | Inundaciones | 13% |
| | | Olas de Calor | 11% |
| Norte | Medio - 67% | Sequía | 14% |
| | | Inundaciones | 12% |
| | | Olas de Calor | 13% |
| Leisure | Medio - 91% | Inundaciones | 16% |
| | | Tormentas Eléctricas | 13% |
| | | Sequía | 12% |
| Sur | Medio-100% | Inundaciones | 19% |
| | | Tormentas Eléctricas | 15% |
| | | Sismos | 15% |
| Ciudad de México | Medio - 94% | Inundaciones | 19% |
| | | Tormentas Eléctricas | 18% |
| | | Granizo | 15% |
| Pacífico/Oeste | Alto - 75% | Inundaciones | 12% |
| | | Sequía | 12% |
| | | Laderas | 12% |

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 | Porcentaje (%) de los principales riesgos |
|---|----------------------------|---|
| Fiesta Americana Condesa Cancún | Huracanes | 15% |
| | Inundaciones | 15% |
| | Ciclones tropicales | 15% |
| Fiesta Americana Hacienda Galindo | Inundaciones | 16% |
| | Tormentas eléctricas | 12% |
| | Sequía | 12% |
| Live Aqua San Miguel de Allende | Tormentas eléctricas | 14% |
| | Sequía | 13% |
| | Susceptibilidad de laderas | 12% |
| The Yucatan Resort, Tapestry Collection | Huracanes | 19% |
| | Inundaciones | 19% |
| | Ciclones tropicales | 19% |
| AC by Marriott Veracruz | Inundaciones | 21% |
| | Olas de calor | 17% |
| | Sismos | 13% |
| Fairfield Inn Los Cabos | Huracanes | 14% |
| | Susceptibilidad de laderas | 13% |
| | Olas de Calor | 11% |
| Fiesta Inn Oaxaca | Sismos | 17% |
| | Inundaciones | 14% |
| | Tormentas Eléctricas | 14% |
| Fiesta Inn Puerto Vallarta | Sismos | 17% |
| | Inundaciones | 15% |
| | Tormentas Eléctricas | 13% |
| One Acapulco | Inundaciones | 17% |
| | Sismos | 17% |
| | Susceptibilidad de laderas | 14% |
| Fiesta Inn Cuernavaca | Tormentas Eléctricas | 16% |
| | Inundaciones | 15% |
| | Granizo | 13% |
| One Cuernavaca | Tormentas Eléctricas | 16% |
| | Inundaciones | 15% |
| | Granizo | 13% |

Riesgos físicos en cinco hoteles muestra de FibraHotel

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

| Riesgo Físico o Fen. hidromet. | | Crónico o Agudo | Descripción | Fiesta Americana Condesa Cancún | Live Aqua San Miguel de Allende | Fiesta Americana Hacienda Galindo | Grand Fiesta Americana Monterrey Valle / Live Aqua Monterrey | Fiesta Americana Satélite |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|--|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|
| No. | | | | RIESGO | RIESGO | RIESGO | RIESGO | RIESGO |
| Pl1 | Inundaciones | Agudo | Daños materiales por inundaciones, deslaves y derrumbes. | 7 | 15 | 21 | 6 | 8 |
| Pl2 | | Crónico | Epidemias y costos de control de plagas. Proliferación de enfermedades transmitidas por mosquitos. | 7 | 5 | 21 | 6 | 8 |
| Pl3 | | Agudo | Interrupción de la operación y cierre de caminos. | 7 | 10 | 7 | 6 | 8 |
| Pl4 | | 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 | Se ha requerido inversión en tecnologías de aprovechamiento de agua (desalinizadoras, por ejemplo). | 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 agua potable). | 14 | | | | |
| PC3 | | Agudo | Daños en rutas de acceso. | 14 | | | | |
| PC4 | | Crónico | Problemas de seguridad en huéspedes y en la población. | 14 | | | | |
| PC5 | | Agudo | Interrupción de las actividades del hotel por ciclones tropicales. | 14 | | | | |
| PC6 | | Crónico | Aumento 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, lo que significa, 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 | Hotel | Descripción | Riesgo |
|-----|-----------------------------|----------------|--------|--|--------|
| PS1 | Sequías | Crónico | AQFGMV | Disminución en la disponibilidad de agua dulce. | 28 |
| PS2 | Sequías | Agudo | AQFGMV | Mayores costos de suministro / potabilización de agua. | 28 |
| PS3 | Sequías | Crónico | AQFGMV | Posibles restricciones en el suministro. Aumento de la competencia por el recurso hídrico entre el turismo y los demás sectores. | 28 |
| PS4 | Sequías | Agudo | AQFGMV | Se ha requerido inversión en tecnologías de aprovechamiento de agua (desalinizadoras, por ejemplo). | 28 |
| PI1 | Inundaciones | Agudo | FAHG | Daños materiales por inundaciones, deslaves y derrumbes. | 21 |
| PI2 | Inundaciones | Crónico | FAHG | Epidemias y costos de control de plagas. Proliferación de enfermedades transmitidas por mosquitos. | 21 |
| PS4 | Sequías | Agudo | AQSM | Se ha requerido inversión en tecnologías de aprovechamiento de agua (desalinizadoras, por ejemplo). | 21 |

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

Conclusiones

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

De acuerdo con el análisis realizado, los riesgos climáticos de carácter transitorio no suelen ser regionales y sus impactos tienden ser lineales, 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.

Los riesgos climáticos físicos se caracterizan por ser 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 recurrentes en una escala estacional.



FibraHotel está realizando la integración de éstos riesgos a nivel corporativo, lo que nos permitirá ser una compañía más resiliente, tomar mejores decisiones de inversión al considerar riesgos climáticos, buscar inversiones más adecuadas en el largo plazo, y aumentar 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 y tejas 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 la identificación de los principales riesgos a los que están expuestas las actividades de la compañía, se identificaron 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.





Riesgos Físicos

Los principales riesgos por región que se determinaron son:

| Categoría | Descripción de la oportunidad | Horizonte |
|-----------------------------------|---|-------------|
| Fuente energética | Para hacer frente a las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el turismo, destacan cuatro estrategias básicas de mitigación: i) el uso de menos energía, ii) la mejora de la eficiencia energética, iii) un mayor uso de energía renovable y iv) la captación de carbono mediante sumideros. | Corto Plazo |
| Mercado | El turismo de distancias cortas suele ser menos vulnerable al contexto social mundial. | Corto Plazo |
| Resiliencia | El precio interno del carbono y los objetivos de reducción de emisiones de GEI basado en la ciencia (SBTi) están diseñado para respaldar el desarrollo de bienes y servicios de bajas emisiones. | Corto Plazo |
| Eficiencia de los recursos | FibraHotel ha establecido un nuevo objetivo basado en el contexto para reducir el consumo de agua por habitación ocupada. Por ello, continúan invirtiendo en nuevos proyectos de eficiencia hídrica, incluidos inodoros, grifos y cabezales de ducha de bajo flujo para la cartera de hoteles. | Corto Plazo |
| Resiliencia | La Compañía se compromete a identificar e incorporar oportunidades de sostenibilidad en sus 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. Desarrollo de un precio interno del carbono y objetivos de reducción de emisiones de GEI basado en la ciencia (SBTi) para alinear los esfuerzos en cambio climático con iniciativas globales comparables. 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 siguientes acciones: 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 |

| Categoría | Descripción de la oportunidad | Horizonte |
|---------------------------|---|-------------|
| 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 proveedores expertos en diferentes 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 | Poseer propiedades icónicas que estén a la vanguardia en las prácticas de sostenibilidad en viajes y turismo. Hoteles con certificación LEED y EDGE. | 2 a 4 años |
| Eficiencia de recursos | Monitorear el rendimiento energético en tiempo real para ayudar a identificar y validar nuevos proyectos de energía. | 2 a 4 años |
| Fuente energética | FibraHotel busca invertir en sistemas solares fotovoltaicos (PV) pequeños y a gran escala para permitir la energía renovable descentralizada. Además, también ha realizado grandes inversiones en sistemas de generación de energía que eliminan su dependencia de servicios públicos de vapor menos eficientes. | 2 a 4 años |
| Fuente energética | 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, continúan evaluando activamente nuevas oportunidades de energía renovable en mercados clave. Además, se sigue invirtiendo en proyectos de eficiencia energética. En 2022 FibraHotel instaló el primer sistema de almacenamiento de energía que contribuye a la disminución del estrés de la red eléctrica mexicana. | 2 a 4 años |
| Resiliencia | Promover edificios más eficientes. Integrar 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 recursos | Promover edificios más eficientes. Impulsar el proyecto de monitoreo remoto energético en tiempo real para ayudar a identificar y validar nuevos proyectos de gestión de energía a través de otras herramientas como 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 para 2025, 2030 y 2050 en sus oficinas corporativas y hoteles. | 2 a 4 años |
| Fuente energética | Cambio hacia la generación de energía descentralizada. Inicio de la inversión en sistemas solares fotovoltaicos (PV) pequeños y a gran escala para permitir la energía renovable descentralizada. | 2 a 4 años |
| Productos/ Servicios | Cambio en las preferencias de los consumidores. Desarrollo de una o varias propiedades icónicas que estén a la vanguardia en las prácticas de sostenibilidad. Por ejemplo, un hotel con huella de carbono o huella hídrica Zero. | 5 a 7 años |

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

Gobierno Corporativo

16



(GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-14, 2-15 2-18, 2-19, 2-20, 3-3, 405-1)
(TCFD GOB-A, GOB-B)
(AMEFIBRA GOB01)

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

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

El 28 de abril de 2022, FibraHotel celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO12 y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo: la aceptación de la renuncia del señor Manuel Zepeda Payeras como Miembro Independiente y el nombramiento de la señora María del Mar Torreblanca como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso F/1596, incluyendo su calificación como independiente. Así mismo, se autorizó el monto máximo del Fondo de Recompra para el periodo comprendido del 30 de abril de 2022 al 30 de abril de 2023, la implementación de un plan de compensación para empleados basado en CBFIs y que el Fideicomiso F/1596 realice algunas co-inversiones, así como la modificación a la Cláusula Cuarta del Contrato de prestación de Servicios de Administración y Operación.

El 27 de abril de 2023 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. El nombramiento de la señora de Jimena Fernández Cortina como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso F/1596, incluyendo su calificación como independiente. Además, se autorizó el monto máximo del Fondo de Recompra para el periodo comprendido del 30 de abril de 2023 al 30 de abril de 2024.

Comité Técnico

El Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso cuenta, entre otras funciones, con la aprobación de las principales operaciones financieras y de portafolio (inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas, así como desinversiones). Se concentra, además, en la supervisión y gestión de la operación de la FIBRA, monitoreando el desempeño del Administrador.

El Fideicomiso de Control²⁷ se reserva al nombramiento de la mitad más uno de los integrantes y nunca aquellos con rol de independientes, quienes son designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, así como por estar libres de conflictos de interés. La totalidad de los miembros son nombrados por periodos de un año, siendo posible su renovación.

Hasta la fecha del presente Informe, el Comité está conformado por 11 miembros propietarios, cinco de ellos independientes. Contamos con cuatro mujeres como integrantes obteniendo 27% en diversidad de género y buscamos seguir avanzando en la diversidad de nuestros equipos de trabajo y colaboradores. La antigüedad promedio en el cargo fue de 7.5 años. Como presidente del Comité Técnico siguió ejerciendo Simón Galante Zaga, quien también es parte del Asesor.

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

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. Adicionalmente, cualquier miembro del Comité Técnico puede solicitar la celebración de una sesión. En 2022 se realizaron cuatro sesiones ordinarias en los meses de febrero, abril, julio y octubre.

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

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

Composición del Comité Técnico²⁸

| Nombre | Cargo | Edad | Antigüedad como integrante (años) |
|----------------------------------|-----------------------------------|------|-----------------------------------|
| Simón Galante Zaga | Miembro Propietario | 51 | 10 |
| Alberto Galante Zaga | Miembro Propietario | 61 | 10 |
| Adolfo Benjamín Fastlicht Kurian | Miembro Propietario | 57 | 10 |
| Jorge Sandor Valner Watstein | Miembro Propietario | 62 | 10 |
| Mayer Zaga Bucay | Miembro Propietario | 68 | 10 |
| María Dolores Domínguez | Miembro Propietario | 54 | 2 |
| Felipe de Yturbe Bernal | Miembro Propietario Independiente | 77 | 10 |
| Jaime Zabłudowsky Kuper | Miembro Propietario Independiente | 67 | 10 |
| María del Mar Torreblanca | Miembro Propietario Independiente | 39 | 1 |
| Pablo de la Peza Berrios | Miembro Propietario Independiente | 68 | 9 |
| Jimena Fernández Cortina | Miembro Propietario Independiente | 68 | Abril 2023 |
| Eduardo Zaga Cojab | Miembro Suplente | 34 | 9 |
| Eduardo López García | Miembro Suplente | 56 | 9 |



El Comité Técnico cuenta con comités de apoyo. A continuación, describimos a detalle las funciones de los tres comités de apoyo. La designación de sus miembros y respectivos presidentes que corresponde al Comité Técnico²⁹.

Durante 2022 se realizó una evaluación al Comité Técnico dentro del que se obtuvieron los siguientes resultados:

- > En su totalidad, el Comité considera que la información pertinente para la asamblea es proporcionada en tiempo y forma por FibraHotel. Del mismo modo, se considera relevante y adecuada para la toma de decisiones.
- > En cuanto a la estructura del Comité, se considera en su totalidad que las sesiones están programadas de forma correcta, así como los roles y responsabilidades de los miembros, quienes cuentan con la experiencia y habilidades requeridas.
- > Áreas de oportunidad en cuanto la apertura a diferentes perspectivas por parte del Comité.
- > A pesar de que una sola persona es indiferente en cuanto a la capacitación brindada a los miembros, se visualizan posibles puntos de mejora en cuanto a la eficiencia de resolución de problemas y la capacidad de analizar temas emergentes.
- > La mayor discrepancia se encuentra entre la relación del tiempo invertido vs la remuneración. Cabe destacar que el 70% se encuentra satisfecho.

28. Mayor información sobre los miembros del Comité Técnico.

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



Comité de Prácticas Societarias

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

El Comité de Prácticas es responsable de proporcionar al Comité Técnico, entre otras responsabilidades: (i) opiniones con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con las 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) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, así como llevar a cabo las recomendaciones que correspondan y (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

| Nombre | Cargo |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Felipe de Yturbe | Miembro Propietario Independiente |
| Jaime Zabłudowsky Kuper | Miembro Propietario Independiente |
| Pablo de la Peza Berrios | Miembro Propietario Independiente |

Comité de Auditoría

El Comité sesiona con la periodicidad que se requiera. Todos los miembros son independientes.

El Comité de Auditoría es responsable, entre otros aspectos, de: (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros Estados Financieros y discutirlos con el personal correspondiente y, con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico,

(iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna, incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que se detecte y proponer medidas de corrección (vii) y verificar la implementación de mecanismos de control interno, así como su cumplimiento con la ley aplicable.

| Nombre | Cargo |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Felipe de Yturbe | Miembro Propietario Independiente |
| Jaime Zabłudowsky Kuper | Miembro Propietario Independiente |
| Pablo de la Peza Berrios | Miembro Propietario Independiente |

Comité de Nominaciones

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

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

| Nombre | Cargo |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Simón Galante Zaga | Miembro Propietario |
| Alberto Galante Zaga | Miembro Propietario |
| Felipe de Yturbe | Miembro Propietario Independiente |
| Jaime Zabłudowsky Kuper | Miembro Propietario Independiente |
| Pablo de la Peza Berrios | Miembro Propietario 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 | Guillermo Bravo Director de Inversiones | Isaac Aguilar Director de Operaciones | César Chávez Director de Operaciones | Luis de la Barrera Director de Operaciones | Lorena García Director Legal |
| > Contraloría > Tesorería > Activos Fijos > Administración | > Desarrollo > Adquisiciones > Relación con Inversionistas | > Operación > Mantenimiento > CAPEX | > Operación > Mantenimiento > CAPEX | > Operación > Mantenimiento > CAPEX | > Procesos legales |

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

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



Fiesta Inn Oaxaca



Ética y Cumplimiento

16

(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)

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 con una estructura basada en los compromisos de la compañía, libre de conflictos de interés. Sustentado con los lineamientos del [Código de Ética](#), con la supervisión del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y de las Direcciones Jurídica, Administrativa y de Contraloría.

Nuestra plantilla se guía por el [Código de Ética](#), implementado los valores de honestidad e integridad. El desempeño tanto del Comité Técnico, así como las relaciones de nuestros colaboradores con los proveedores y aliados de negocio, como de los operadores se basan en los lineamientos de nuestro Código.

Con la finalidad de prevenir actos no lícitos en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés y 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.

Presentamos el Código a todos los colaboradores en su curso de inducción y se encuentra disponible en Intranet y en nuestra página web [FibraHotel - Políticas y otra documentación](#), al igual que la [Política Anticorrupción](#).

Formamos 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 Modificadorio Fideicomiso Irrevocable

número F159, y Políticas ASG. El cien por ciento de los colaboradores fueron capacitados y se tocaron los temas más relevantes.

De igual forma, disponemos de una [Línea de Denuncia](#) independiente y anónima, que pueden utilizar 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 acorde al tipo de caso, así como a un comité específico que pueda sesionar en caso de ser necesario y 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.

FibraHotel mantiene una relación neutral con los diferentes partidos políticos, todas nuestras operaciones y actividades se desarrollan con independencia de éstos, manteniendo una relación estrictamente operativa con los gobiernos locales y federal. Por ello, no se realizan contribuciones a partidos y representantes políticos. De igual manera, no hemos recibido asistencia financiera por parte de gobiernos.

Se garantiza nuestro compromiso de operar siempre bajo los más altos valores éticos y de integridad, así como en estricto apego a las leyes nacionales y locales aplicables a la compañía. Es importante subrayar que, durante el año, no se produjeron sanciones significativas por temas sociales y/o económicos, incluyendo prácticas de competencia.



Fiesta Americana Hacienda Galindo

Infraestructura sostenible

6 7 9 11 13

Inversión y gestión

(GRI 3-3, 203-1)

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

(TCFD GDR-B)

(AMEFIBRA GOB04, GOB06, AMB01, AMB02)

En FibraHotel estamos comprometidos con una eficaz operación de nuestros hoteles en el uso de los recursos y respetuosa del medio ambiente, incluyendo la biodiversidad que se encuentra en su entorno.

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

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

Actualmente contamos con una **Política de Derechos Humanos**, en la que planteamos nuestro compromiso de respetar los mismos y ejercer la debida diligencia. Para ello, consideramos la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados a nuestras operaciones, incluyendo toda nuestra cadena de valor y las relaciones con nuestros diversos grupos de interés. Sin duda, con la **Política Ambiental y de Cambio Climático**, se refleja nuestro compromiso con el cuidado del medio ambiente, así como las medidas necesarias para reducir los posibles efectos al cambio climático y ser resilientes ante los impactos, lo cual va alineado con la eficiencia en el uso de la energía, agua, así como materiales y en el desarrollo de los inmuebles, incluyendo las etapas de diseño y construcción

en la operación del portafolio y el compromiso por facilitar una gestión de los residuos basada en criterios de economía circular.

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

Nuestro programa de inversión y mantenimiento de los hoteles permite que las instalaciones y los equipos estén en las mejores condiciones y se realice un uso eficiente de la energía. En ese sentido, durante 2022, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de Ps. \$174 millones y para remodelaciones de Ps. \$58 millones. Por otra parte, durante 2021, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de Ps. \$82 millones y para remodelaciones de Ps. \$16 millones.

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

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

- > 71 hoteles cuentan con la certificación *Green Key*, otorgado por la Fundación para la Educación Ambiental.
- > Los hoteles AC Hotel Veracruz, Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto y Fiesta Americana Satélite cuentan con Certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).

- > El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún cuenta con certificación Blue Flag, que representa un compromiso con los usuarios de las playas y el medio ambiente.
- > 13 de nuestros hoteles cuentan con la certificación en Calidad Ambiental Turística otorgada por la PROFEPA en reconocimiento de la disminución de residuos, descargas y emisiones, así como de los consumos de electricidad, combustibles y agua.
- > Los hoteles Fiesta Americana Pabellón M, Fiesta Inn Periférico Sur y Fiesta Inn Tlalnepantla cuentan con la certificación de hoteles Hidrosustentables por el uso eficiente de agua.

De esta manera, de nuestro portafolio (72 de los hoteles), significa el 84% de la superficie tiene algún tipo de certificación relacionada con sustentabilidad.

Adicionalmente, nos complace anunciar que en mayo del 2023 las oficinas de FibraHotel lograron la certificación de LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en el nivel Oro. Con ello, demostramos nuestro compromiso hacia la edificación sostenible, integrando procesos de eficiencia energética, ahorro de agua, uso de materiales de bajo impacto ambiental, reducción de generación de residuos, calidad del aire y confort para los ocupantes. Internamente seguimos avanzando para lograr certificaciones prestigiosas y de alto impacto positivo ambiental para todo nuestro portafolio.

Energía y emisiones

En FibraHotel hemos construido un marco de autorregulación 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 2022 consumimos 134,920,323 kWh de energía, incluyendo tanto combustibles como electricidad. El

49% 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 energía³⁰ fue de 52.76 kWh/cuarto noche y de 207.01 kWh/m². En 2021 el dato de intensidad fue de 165.21 kWh/m².

| Alcance de los datos de energía | 2020 | 2021 | 2022 ³¹ |
|---------------------------------|------|------|--------------------|
| Número de hoteles ³² | 78 | 83 | 83 |
| % del portafolio | 91% | 97% | 97% |

Consumo de Combustibles (GJ)³³

| Combustible | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gasolina | 9,226 | 13,073 | 18,183 |
| Diésel (fuentes fijas y móviles) | 1,039 | 2,693 | 2,546 |
| Gas natural | 56,797 | 63,080 | 99,765 |
| Gas LP | 63,068 | 82,163 | 85,670 |
| Leña | 38 | 171 | 94 ³⁴ |
| Bioetanol | 13 | 8 | 6 |
| Carbón | - | 83 | 258 |
| Total Combustibles (GJ) | 130,181 | 161,270 | 206,523 |
| Total Combustibles (kWh) | 36,161,396 | 44,797,153 | 57,367,473 |
| Cuartos Ocupados | 1,211,955 | 1,997,814 | 2,569,711 |
| Huéspedes | 1,775,310 | 3,115,464 | 3,934,035 |

Consumo de Electricidad (kWh)³⁵

| 2020 | 2021 | 2022 |
|------------|------------|------------|
| 41,469,714 | 58,715,801 | 66,681,757 |

30. 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.
 - Para el cálculo de la intensidad con relación a la superficie y cuarto noche, no se consideran los datos de los dos hoteles que permanecieron cerrados en 2021.
 - No se incluye el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún que se encuentra en contrato de arrendamiento. La energía en ese caso es gestionada de manera directa por el operador.
 - El detalle de los poderes caloríficos de los combustibles se presenta en el informe del inventario de emisiones de GEI.
31. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden al: Fiesta Americana Condesa Cancún (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga la energía), Ciudad Obregón y León (que permanecieron cerrados).
32. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo del 2022.
33. 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.
34. El cambio en el consumo de leña se debe principalmente al cierre temporal de hoteles, así como a la falta de guía forestal del proveedor. Se observó una reducción de 45% contra 2021.
35. El cambio en el consumo de leña se debe principalmente al cierre temporal de hoteles, así como a la falta de guía forestal del proveedor. Se observó una reducción de 45% contra 2021.

Consumo de Electricidad (kWh/Cuartos Ocupados)³⁶

| 2020 | 2021 | 2022 |
|-------|-------|-------|
| 34.48 | 29.39 | 26.08 |

Intensidad en el Consumo de Energía (Electricidad + Combustibles)³⁷

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| kWh/m² | 118.33 | 165.21 | 197.99 |
| kWh/ cuartos noche | 64.25 | 51.81 | 48.51 |

A continuación, se presenta una comparativa en el consumo del portafolio de hoteles en 2022 frente a 2021. En las tablas, en que se toman como referencia 79 hoteles excluyendo los hoteles que reabrieron durante 2021 para que sean comparables en el año completo (excluye One Coatzacoalcos, One Saltillo y The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton), así como el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, que está en contrato por arrendamiento.

Comparativo consumo de combustible 2021-2022: 79 hoteles

| Combustible | 2021 | 2022 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gasolina | 12,892 | 17,751 |
| Diésel (fuentes fijas y móviles) | 2,674 | 2,521 |
| Gas natural | 60,160 | 95,897 |
| Gas LP | 80,611 | 111,94 |
| Leña | 171 | 94 |
| Bioetanol | 6 | 6 |
| Carbón | 83 | 258 |
| Total Combustibles (GJ) | 156,596 | 227,733 |
| Total Combustibles (kWh) | 43,498,972 | 63,256,105 |

Comparativo de consumo de electricidad 2020-2021: 79 hoteles

| | 2021 | 2022 |
|-----|------------|------------|
| kWh | 56,244,170 | 62,911,945 |

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 que estamos en proceso o que ya hemos implementado:

Fiesta Inn Oaxaca



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 no está el huésped, 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.

36. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden al: Fiesta Americana Condesa Cancún (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga la energía), Ciudad Obregón y León (que permanecieron cerrados).

37. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden al: Fiesta Americana Condesa Cancún (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga la energía), Ciudad Obregón y León (que permanecieron cerrados).

- > 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, cierre de 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.

Para el uso de energía de fuentes renovables o combustibles menos emisores contamos con diferentes iniciativas:

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

Emisiones

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

A través de las medidas para lograr tanto una mayor eficiencia en el consumo de energía como 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 41,803 toneladas de CO₂e en 2022, el 69% de las cuales se deben a la electricidad consumida.

Emisiones de GEI (tCO₂e)³⁸

| Fuentes de emisión | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| Alcance 1 ³⁹ | 8,108 | 9,870 | 12,796 |
| Alcance 2 ⁴⁰ | 20,486 | 24,837 | 29,007 |
| Total A1 + A2 | 28,594 | 34,707 | 41,803 |

Intensidad en la generación de emisiones GEI

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Kg CO ₂ e/m ² | 44.63 | 55.39 | 64.14 |
| Kg CO ₂ e/ cuarto noche | 24.01 | 17.37 | 16.35 |

La intensidad de emisiones fue de 16.35 kg CO₂e/cuarto noche y 64.14 Kg CO₂e/m² en 2022, respecto a 55.39 Kg CO₂e/m² en 2021. La intensidad media ponderada de carbono fue de 8.90 tCO₂e/\$M.

38. Considera las emisiones de CO₂, CH₄ y N₂O. El año base será a partir del 2021.

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

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



Presentamos, a continuación, una comparativa en las emisiones de GEI del portafolio de hoteles en 2022 frente a 2021:

Comparativo de emisiones GEI (ton.CO₂e) 2020-2021: 79 hoteles

| | 2021 | 2022 |
|-----------|--------|--------|
| Alcance 1 | 9,575 | 12,333 |
| Alcance 2 | 23,791 | 27,367 |
| Total | 33,366 | 39,700 |

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, un hotel (Fiesta Americana Condesa Cancún) se encuentra en arrendamiento, donde el operador se hace cargo de esos gastos como parte de su gestión, por lo que se incluye dentro de las emisiones de Alcance 3.

En 2022, contabilizamos por tercer año consecutivo las emisiones de Alcance 3. Al igual que en 2021, se incluyen las emisiones correspondientes a los combustibles, electricidad y gases refrigerantes en los hoteles con contrato de arrendamiento.

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

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

Emisiones de Alcance 3 (tCO₂e)⁴¹

| Categoría | 2021 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Recarga de refrigerantes (Categ. 1; Alcance 3)) | 87 | 1,426 |
| Electricidad y combustibles (Categ. 3; Alcance 3) | 11,441 | 8,930 |
| Generación de Residuos (Categ. 5; Alcance 3) | 1,965 | 2,206 |
| Viajes de negocio (Categ. 6; Alcance 3) | 97 | 130 |
| Desplazamiento de empleados (Categ. 7; Alcance 3) ⁴² | 144 | 165 |
| Aguas subterráneas (Categ. 13; Alcance 3) | 5,598 | 6,572 |
| Total Emisiones Alcance 3 | 19,333 | 19,428 |

Otros indicadores ambientales**Agua**

(GRI 3-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5)
(SASB IF-RE-140a.1, IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4)
(AMEFIBRA GOB05, AMB04)

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

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

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

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

| Alcance de los datos de agua | 2020 | 2021 ⁴³ | 2022 |
|---------------------------------|------|--------------------|------|
| Número de hoteles ⁴⁴ | 78 | 83 | 75 |
| % del portafolio | 91% | 97% | 85% |

En el conjunto de nuestro portafolio, la captación de agua fue de 1,008 mil m³, lo que supone 0.41 m³/cuarto noche y 1.6 m³/m², frente a 0.47 m³/cuarto noche y 1.5 m³/m² en 2021.

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

Captación de agua por fuente (Miles de m³)

| Fuente | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|--------------|
| Red y pipa | 650 | 860 | 952 |
| Marina | - | - | - |
| Aguas subterráneas | 62 | 82 | 88 |
| Uso previo por otra compañía | - | - | - |
| Total | 712 | 942 | 1,040 |
| Número de hoteles | 77 | 83 | 83 |
| % portafolio (hoteles) | 90% | 97% | 97% |

Presentamos, a continuación, una comparativa en el consumo del portafolio de hoteles en 2022 frente a 2021. En las tablas comparativas (*like for like*), en que se toman como referencia 79 hoteles, se excluyen en el cálculo los hoteles que reabrieron durante 2021, esto porque no es posible comparar el ejercicio completo 2021 con un año anterior en que sólo se operó una parte del año, corresponde a: One Coatzacoalcos, One Saltillo y The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton. Se excluye también el hotel que está en contrato por arrendamiento.

Captación de agua por fuente (Miles de m³)

| Fuente | 2021 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Red y pipa | 830 | 848 |
| Marina | - | - |
| Aguas subterráneas | 82 | 88 |
| Uso previo por otra compañía | - | - |
| Total | 912 | 936 |

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

41. Incluye al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún como hotel arrendado.

42. La diferencia de los valores 2021 contra 2022 es debido a que los empleados de los hoteles regresaron a utilizar el transporte público. Durante la pandemia, los hoteles daban servicio a los empleados de transporte, al terminar la crisis sanitaria, los empleados regresaron a la ruta habitual.

43. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden al: Fiesta Americana Condesa Cancún (porque su contrato es de arrendamiento y FibraHotel no paga la energía) y los Gamma de Ciudad Obregón y León (que permanecieron cerrados).

44. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo del 2022.

- > Reemplazo de ahorradores dañados o defectuosos en habitaciones y áreas comunes.
- > Capacitación constante al personal sobre ahorro de agua y su cuidado.
- > Evitar descongelar productos a chorro de agua.
- > Informar a todos los colaboradores de forma continua sobre 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 albercas y áreas húmedas.
- > Plantas de tratamiento de agua.

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

Presentamos a continuación la naturaleza de las descargas por destino⁴⁵:

Vertido de agua (Miles m³)⁴⁶

| Fuente | 2021 | 2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Superficial | 595 | 761 |
| Marina | - | - |
| Aguas subterráneas | 23 | 88 |
| Uso para otras organizaciones | 14 | - |
| Total | 632 | 849 |

Mostramos el consumo de agua, durante 2022, en aquellos hoteles en los que disponemos, tanto de los datos de captación, como de vertido que corresponde al 83% del portafolio (en número de hoteles)⁴⁷:

| | Captación | Vertido | Consumo |
|----------------------------------|-----------|---------|---------|
| Total (miles de m ³) | 936 | 761 | 191 |

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 tienen 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](#) que establece el sentido de responsabilidad en el uso de los recursos naturales, bajo los principios de reducir el uso de aquellos primarios y/o no renovables. Por su parte, la [Política de Sostenibilidad](#) establece el fomento de una cultura de respeto al medio ambiente y eficiencia en el uso de los recursos por parte de los colaboradores y, a través de los operadores, en el personal de los hoteles y los huéspedes.

Durante 2022, por primera vez, contabilizamos la gestión de residuos dentro del portafolio. A continuación, se muestra la cantidad de residuos que corresponden a 67 hoteles, representando 78%:

Cantidad de Residuos (Toneladas)⁴⁸

| Tipo de residuos | Toneladas |
|----------------------|--------------|
| Residuos peligrosos | 119 |
| Residuos orgánicos | 1,535 |
| Residuos inorgánicos | 1,518 |
| Servicios generales | 956 |
| Sanitario | 6 |
| Total | 4,133 |

Adicionalmente, mostramos la gestión de residuos por tonelada:

Gestión de Residuos (Toneladas)

| Tipo de residuos | Toneladas |
|-----------------------|------------|
| Residuos reciclados | 102 |
| Residuos reutilizados | 50 |
| Valoración energética | 77 |
| Total | 229 |

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 el consumo de plástico de un solo uso y se están creando alianzas con proveedores para consumir productos previamente reciclados y que sean retornables.

45. Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

46. La información de vertido de agua en 2022 corresponde a la suma del vertido de agua de 75 hoteles vs 61 de 2021. Este dato obedece a: 1) la disponibilidad de datos, 2) que algunos de los activos comparten factura debido a que se localizan en clusters y 3) no se contabilizan los dos hoteles temporalmente cerrados.

47. El consumo de agua corresponde a la diferencia entre la captación de agua y el vertido de agua de 66 hoteles. Se trata del mismo conjunto de hoteles para los datos de captación y vertido, aquellos que tienen datos de las dos variables.

48. 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, químicos. Residuos inorgánicos: Aluminio, bolsas, cartón, vidrio, fierro, latas de aluminio, madera, mezcla de metales, mezclado, papel, PET, plástico, residuos inorgánicos.



5 8

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 eficaz⁴⁹.

Al cierre de 2022, nuestro equipo corporativo estaba conformado por 29 colaboradores, quienes cuentan con un contrato indefinido y jornada completa. El 38% son mujeres.

Tenemos apertura a una activa participación de todos los miembros del equipo. No contamos con colaboradores sindicalizados.

Estamos convencidos del valor que tiene la diversidad a través de garantizar la integridad de cada uno de nuestros colaboradores, fomentando una cultura de respeto. Promovemos la equidad de género tanto en el acceso al empleo como en el desarrollo profesional, ya que pensamos que las diferentes generaciones que forman el equipo, sus perspectivas y trayectorias, enriquecen la toma de decisiones. Hasta el momento, no contamos con algún colaborador con discapacidad, pero estamos listos para su incorporación en caso de que sean candidatos a nuestras vacantes.

De esta forma, nos desempeñamos conforme a principios de respeto a la dignidad de todas las personas que formamos parte de la empresa. Este compromiso sustenta nuestra [Política de Diversidad](#) que se apoya con la [Política de Derechos Humanos](#).

Los esfuerzos por promover esta cultura, las directrices y medidas de autorregulación se tradujeron en la ausencia de casos de discriminación durante 2022.

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

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

El personal de los hoteles formó parte de las Compañías de Servicios hasta el 15 de julio con excepción de algunos puestos clave que en ciertos casos corresponden al operador. FibraHotel reembolsó mensualmente hasta julio a las Compañías de Servicios las nóminas de los empleados en el marco de los acuerdos con los operadores y de conformidad con su modelo de negocio, en que facilitó los principales recursos para la operación del hotel (infraestructura, equipamiento y personal).

Demografía Laboral⁵⁰

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------|------|------|
| Número de colaboradores | 26 | 28 | 29 |
| Porcentaje de contratos indefinidos (%) | 100 | 100 | 100 |
| Porcentaje de mujeres (%) | 31 | 35 | 38 |

49. 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).

50. La sección solamente considera colaboradores de la Administradora.

Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2020

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

Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2021

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

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 |



Durante el año, debido al enfoque del modelo de negocio y a la búsqueda de optimización en la operación y administración del portafolio, se realizaron contrataciones y bajas para apoyar a aquellas áreas del negocio a ampliar el análisis y así poder mejorar la toma de decisiones. Con ello, se ve reflejado el incremento de la tasa de rotación al 21%, con una tasa de rotación voluntaria de 14 por ciento.

Desarrollo y bienestar**3****4**

(GRI 401-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-2)
(AMEFIBRA SOC02, H1, H2)

Continuamos apoyando a nuestros colaboradores en su desarrollo y crecimiento a través de diferentes capacitaciones, principalmente externas, para complementar los conocimientos especializados que requieran. Durante 2022 recibió capacitación el 100% de la plantilla con un promedio de 615 horas por colaborador capacitado, que incluye los programas impartidos por terceros fuera del horario laboral (ej. diplomados y maestrías, entre otros). Invertimos \$0.9 millones de pesos.

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

Capacitaciones por Categoría Profesional

| Categoría profesional | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Total horas formación | Colaboradores formados | Total horas formación | Colaboradores formados | Total horas formación | Colaboradores formados |
| Directores | 336 | 1 | 264 | 1 | 435 | 7 |
| Gerentes | 566 | 2 | 36 | 1 | 5 | 10 |
| Analistas | 1560 | 1 | 1560 | 1 | 1490 | 10 |
| Auxiliares | 364 | 1 | | 0 | 5 | 1 |
| Total | 2826 | 5 | 1860 | 3 | 1935 | 28 |

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

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

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

Al igual que el año anterior, no se presentaron fatalidades, accidentes, ni enfermedades causadas por la actividad de la compañía. En caso de salir positivo de COVID-19, los colaboradores trabajaron con un esquema de *home office*. Por consiguiente, la tasa de ausentismo fue del 1.01 por ciento⁵¹.

Ante la pandemia, y durante los momentos más críticos, implementamos las medidas necesarias para proteger de forma óptima y segura a nuestros colaboradores, como el teletrabajo (*home office*). Se implementaron periodos de sanitización dos veces al mes, así como el desarrollo de protocolos de limpieza, trabajo escalonado, monitoreo de estado de salud y pruebas rápidas para aquellas personas con síntomas relacionados con COVID-19. En todo momento, nos apegamos a las instrucciones y recomendaciones sanitarias de las autoridades locales y federal.

Conscientes de que la situación que estamos experimentando ha provocado un cambio radical en la vida personal y laboral, durante 2022, seguimos avanzando en la implementación de la NOM 035, enfocada en la promoción de un ambiente organizacional óptimo para la integridad de los colaboradores.



Sheraton Monterrey

Con el objetivo de conocer el estado del clima laboral y atender las posibles oportunidades de mejora, implementamos, por primera vez, una encuesta de clima laboral cuyo porcentaje de participación fue de 100%. Acorde con los resultados obtenidos, el 82% de los colaboradores están motivados y demuestran un alto grado de compromiso con FibraHotel.

51. 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

1 5 8 12 17

Experiencia del huésped

Para FibraHotel es fundamental la experiencia de nuestros huéspedes por lo que estamos comprometidos, junto con los operadores, con 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 la adopción de los diferentes servicios, en el 2022, 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. La inversión realizada 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. Por otra parte, durante el año tuvimos un enfoque en eliminar el plástico de un solo uso optando por mejores prácticas en la experiencia al huésped.

Trabajamos continuamente en conjunto con nuestros operadores para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de los huéspedes. Para conocer el progreso, monitoreamos su experiencia a través de las plataformas de los operadores 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.

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

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

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

Durante 2022, junto con las operadoras, se trabajó en diversas campañas de derechos humanos incluyendo equidad y diversidad. Específicamente, los 11 hoteles operados por Marriott obtuvieron la certificación por el *Human Rights Campaign Foundation* de "Mejores Lugares para Trabajar LGBTQ+". Por su parte, se establecieron diferentes esquemas de compensación que impulsan a un mayor rendimiento, profesionalismo y compromiso.

El número total de colaboradores, al 31 de diciembre de 2022, fue de 4,434, de los cuales el 52% son mujeres y, respectivamente, el 48% son hombres.

Demografía laboral de los hoteles en el portafolio

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------|-------|-------|-------|
| N° total de colaboradores | 3,401 | 4,209 | 4,434 |
| % Mujeres | 51% | 51% | 52% |

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.

Reforma Laboral

Derivada de la Reforma Laboral, FibraHotel (vía la subsidiaria Fibra Hotelera, S.C.) en materia de subcontratación, el esquema de trabajo de las Compañías de

Servicios y los empleados activos se vió impactado; por lo que a partir del 1 de mayo del 2022 y hasta el 15 de julio del mismo año, se realizó la sustitución patronal, quedando las Compañías de Servicio como patrón sustituido y Fibra Hotelera, S.C. como patrón sustituto, excluyendo al personal del comité ejecutivo de cada hotel es decir, Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, y otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva.

Inversión social

3 4
(GRI 2-29, 3-3)
(AMEFIBRA SOC03)

Estamos conscientes de la importancia del desarrollo social de las comunidades en torno a nuestro portafolio y sabemos que el apoyo social para el bienestar de éstas es crucial. Durante 2022, contribuimos a este objetivo, colaborando con diversas organizaciones para atender necesidades de infraestructura y educación.

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.

Durante 2022, diseñamos y lanzamos nuestra estrategia de inversión social, a partir de las prioridades identificadas en el contexto de nuestras operaciones.



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 resultados positivos en cuatro Coordinadas: cultivar nuestro mundo, mantener operaciones responsables, empoderar a través de la oportunidad, así como dar la bienvenida a todos y avanzar en los derechos humanos.

Los hoteles de FibraHotel contribuyeron de la siguiente manera en cada una de las Coordinadas:

| Coordinada | Horas de Voluntariado 2022 | Descripción |
|---|----------------------------|---|
| Nutriendo nuestro planeta | 474 | Se encaminaron esfuerzos en el apoyo a la comunidad con 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 | 110 | Reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones, con un menor consumo de recursos, energéticos, minimizar los desperdicios de alimentos y optando por el uso de energía renovable. |
| Empoderando a través de oportunidades | 530 | 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 | 292 | Enfocar la capacitación y concientización de los asociados sobre la trata de personas, el abastecimiento responsable, las políticas y prácticas de contratación incluyentes, fortaleciendo nuestra política global de NO DISCRIMINACIÓN. |

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

| Hotel | Actividades Reportadas | Horas de voluntariado |
|---|------------------------|-----------------------|
| AC Hotel Guadalajara | 3 | 49 |
| AC Hotel Querétaro Antea | 7 | 275 |
| AC Hotel Veracruz | 5 | 148 |
| Courtyard Mexico City Vallejo | 2 | 93 |
| Fairfield Inn & Suites by Marriott Querétaro | 5 | 230 |
| Fairfield Inn & Suites by Marriott Villahermosa | 3 | 82 |
| Fairfield Inn & Suites Nogales | 9 | 182 |
| Fairfield Inn & Suites Los Cabos | 4 | 182 |
| Fairfield Inn & Suites Mexico City Vallejo | 1 | 93 |
| Sheraton Ambassador Monterrey | 3 | 620 |

En total, los esfuerzos de Serve360 que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio fueron de Ps. \$1 millón.

Inversión Social de Grupo Posadas

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

Los esfuerzos de la Fundación Posadas que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio se dimensionan en Ps. \$0.5 millones divididos en 35 actividades y aportaciones de los hoteles del portafolio, repartidos del siguiente modo:

| Programa | Actividades Realizadas 2022 | Monto Donado |
|-------------------|-----------------------------|----------------|
| Salud | 1 | 10,413 |
| Educación / Becas | 30 | 496,412 |
| Damnificados | 4 | 35,770 |
| Total | 35 | 542,595 |

En el marco del eje de educación, se entregaron becas para diferentes niveles formativos. En lo que respecta a la salud, se apoyaron a niños y jóvenes con diversos tratamientos, desde terapias psicomotoras, auxiliares auditivos y anteojos, hasta exámenes de vista.

Con respecto al apoyo a damnificados por catástrofes se apoyó con materiales de construcción a familias afectadas por huracanes en los estados de Nayarit y Veracruz, así como por un incendio en la Ciudad de México.

Iniciativas de FibraHotel

Somos firmes en nuestro compromiso de crear valor compartido con diversos grupos de interés, extendiendo diversas aportaciones para el crecimiento y desarrollo de México.

En 2022, FibraHotel se involucró en diferentes iniciativas sociales de desarrollo y apoyo a las comunidades aledañas a FibraHotel.

Se creó una alianza con Reforestamos México en el programa de "Mejores Alianzas, Mejores Bosques", cuyo principal objetivo "Fortalecer la gobernanza territorial mediante el manejo Integrado del Paisaje para asegurar la conectividad de los recursos naturales aledaños a las ciudades". FibraHotel contribuyó a la reforestación con 700 árboles y 122 horas de voluntariado, equivalente a una hectárea en el área de Santiago Tianguistenco, Estado de México. En total, los esfuerzos en dicha actividad fueron de Ps. \$128,280.

La cantidad de carbono estimado que estará contenido debido a la reforestación es el siguiente:

| Estimado (años) | CO ₂ e (Mg) |
|-----------------|------------------------|
| 2022 | 0.01 |
| 2031 | 6.24 |
| 2041 | 39.95 |
| 2051 | 112.35 |
| 2061 | 239.68 |

La principal problemática para atender se refiere a las condiciones de vida de la población de las localidades en el municipio, así como de su área de influencia inmediata, inciden en la presión a los ecosistemas circundantes y en la generación de impactos ambientales que propician una mala calidad del bosque y el cambio de uso del suelo, de forestal a agropecuario, urbano o industrial.

Dentro del corporativo de FibraHotel se organizó una actividad de fin de año que consistió en crear una alianza con Meyalli, una institución educativa que trabaja junto con las familias en la formación integral de alumnas para que les permita transformar la comunidad donde se desenvuelven. La alianza consistió en donar regalos a las niñas, así como útiles escolares para fomentar su educación.

En FibraHotel estamos convencidos que se necesita la contribución de todos para disminuir la brecha social. Por ello, nos comprometemos más en convertimos en agentes positivos y de cambio para la sociedad y contribuir a un México con menor desigualdad.

Fiesta Americana Condesa Cancún





Anexo I: Información ASG adicional

Relación con nuestros grupos de interés

(GRI 2-25, 2-26, 2-29, 3-3)
(AMEFIBRA GASGo2)

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 mostraron los colaboradores y personal de los hoteles para la recuperación del portafolio.

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

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

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

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

| | Grupo de interés | Propuesta de valor | Canales de comunicación | Temas relevantes |
|-----------|--|--|--|--|
| Tenedores | Dueños de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso | <ul style="list-style-type: none"> > 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 aquellos posibles riesgos. > Responder de forma rápida y eficaz frente a crisis de contexto que impacten directamente en nuestras operaciones. | <ul style="list-style-type: none"> > Un eficaz departamento de Relación con Inversionistas > Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos, informe de sustentabilidad) > 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 |
| | | | | |
| Bancos | Entidad financiera de crédito que nos ofrece distintos servicios financieros | <ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar conjuntamente propuestas de beneficio mutuo en relación 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. Tiene bajo su responsabilidad las estrategias de financiamiento. > Informes trimestrales y anuales (reportes corporativos, informe de sustentabilidad). | <ul style="list-style-type: none"> > Contratos financieros y cumplimiento de los mismos. > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía. |

| | Grupo de interés | Propuesta de valor | Canales de comunicación | Temas relevantes |
|---------------|--|--|--|--|
| Operadores | Grupos de operadores hoteleros de reconocido prestigio que operan nuestras instalaciones | <ul style="list-style-type: none"> > Desarrollar, conjuntamente, una propuesta de servicios de calidad para el huésped, poniendo a disposición de los operadores la adecuada infraestructura, así como mantener y actualizar la misma, incluyendo la incorporación de la tecnología de punta y las mejores prácticas del mercado. | <ul style="list-style-type: none"> > Departamento de Dirección de Operación. Responsable del manejo de los activos. > Reuniones regulares de coordinación > Reportes diarios, semanales, mensuales, trimestrales y anuales > Participación en asociaciones del sector hotelero y turístico > Proveedores de información de mercado | <ul style="list-style-type: none"> > Eficiencia energética y del resto de insumos > Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático > Innovación e inversión en comunidades locales, incluyendo la acción conjunta con los operadores > Gestión de residuos > Agua > Lineamientos en el diseño, construcción y mantenimiento de los inmuebles. |
| Colaboradores | Colaboradores del Administrador | <ul style="list-style-type: none"> > Brindar al colaborador oportunidades de crecimiento y desarrollo profesional, en un entorno de trabajo óptimo. > Promover un clima laboral que permita la satisfacción de quienes forman parte del equipo y sustente su compromiso con la compañía y el resto de nuestros grupos de interés. > Garantizar un entorno saludable y seguro para sus tareas diarias y atender sus necesidades frente a situaciones como COVID-19. | <ul style="list-style-type: none"> > Espacios de participación (foros y formaciones) > Encuesta de clima laboral <ul style="list-style-type: none"> - Procesos de evaluación del desempeño > Presentación resultados de la compañía > Intranet > Canal de denuncia del Código de Ética | <ul style="list-style-type: none"> > Diversidad e igualdad de oportunidades > Capacitación y desarrollo de carrera > Fortalecimiento de la marca > Relación con los operadores > Desempeño económico y evolución financiera de la compañía |
| Huéspedes | Clientes que se hospedan en nuestras instalaciones | <ul style="list-style-type: none"> > Poner a su disposición una oferta diversa y conveniente en función de sus necesidades. Facilitar una experiencia de calidad, junto a operadores de prestigio. > Brindar servicios con los más altos estándares sanitarios ofreciendo estancias 100% seguras. | <ul style="list-style-type: none"> > Canales del operador con el huésped (incluyendo las encuestas de servicio) > Comentarios e información de servicios de Internet > Reuniones de seguimiento de satisfacción de los huéspedes, entre el operador y FibraHotel | <ul style="list-style-type: none"> > Relación calidad-precio > Oferta de instalaciones y servicios > Atención durante la estancia > Tecnología en los inmuebles > Instalaciones con criterios de sustentabilidad > Prestigio del operador |
| Proveedores | Proveedores de productos y servicios variados | <ul style="list-style-type: none"> > Establecer una relación que genere valor para todas las partes, no sólo desde el aspecto mercantil sino también en el desarrollo de productos y servicios, atendiendo 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 |

| | Grupo de interés | Propuesta de valor | Canales de comunicación | Temas relevantes |
|-------------------------------|--|---|--|--|
| Autoridades | Autoridades federales, estatales y municipales que regulan nuestra operación | <ul style="list-style-type: none"> > Cumplir de manera permanente con la normativa vigente que nos aplique, promoviendo una cultura de respeto a la legalidad y cumplimiento en la relación con el conjunto de nuestros grupos de interés. > Colaborar, generar, dialogar y atender, en todo momento, las instrucciones de las autoridades sanitarias locales y federal para abordar de forma eficaz situaciones como COVID-19. | <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 propios operados con los grupos locales > Participación en foros > Reuniones con autoridades y/o líderes locales > Colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) | <ul style="list-style-type: none"> > Impacto económico, especialmente generación de empleo > Compras a proveedores locales > Desempeño ambiental > Apoyo a la cultura local > Desarrollo de infraestructuras para la operación |
| Desarrolladoras inmobiliarias | Compañías a cargo de la construcción y renovación de nuestras instalaciones hoteleras | <ul style="list-style-type: none"> > Generar inversión de capital en los hoteles de manera eficiente a través de proyectos basados en los requerimientos de calidad y eficiencia de los operadores y de FibraHotel, así como en la experiencia del desarrollador y la apuesta por la sustentabilidad. Generar y mantener de este modo, activos de valor constatable, en proyectos sustentados en la colaboración. | <ul style="list-style-type: none"> > Equipo de mantenimiento y administración de activos de FibraHotel > Procesos de selección y contratación > Reuniones de inversión con operadores (incluyendo proyectos en desarrollo y planes de inversión en activos) | <ul style="list-style-type: none"> > Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel) > Relación con los operadores y requerimientos de los mismos (sobre los proyectos) > Criterios de portafolio (de FibraHotel) |
| Compañías de servicio | Proveedor que terceriza la contratación y administración del personal hotelero ⁵² | <ul style="list-style-type: none"> > Generar equipos de excelencia para los hoteles, apostando por los conocimientos y experiencia, contribuyendo desde FibraHotel a la estabilidad de su empleo. | <ul style="list-style-type: none"> > Instancias de relación con los operadores > Reuniones particulares con las compañías de servicio, previamente o en el marco de los contratos > Evaluaciones de las Compañías de Servicios > Departamento de recursos humanos y programas de capacitación (adicional a los operadores) | <ul style="list-style-type: none"> > Cumplimiento legal > Ética de los colaboradores > Conocimiento y experiencia de los diferentes equipos involucrados > Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel) > Relación con los operadores > Planes de crecimiento del portafolio |

52. El 16 de julio de 2022, se concluyó el proceso de sustitución patronal por el cual Fibra Hotelera, S.C. (Administrador) asumió el carácter de patrón del personal hasta esa fecha empleado por las Compañías de Servicios para brindar esos servicios especializados, los cuales con esa fecha asume el Administrador como parte de sus funciones.

Los objetivos de la relación con cada grupo de interés y los resultados de la interrelación con ellos forman parte de los esfuerzos de nuestra Estrategia de Sustentabilidad, por lo que estableceremos un plan de interrelación con base en el cumplimiento de los objetivos del año anterior y las nuevas necesidades identificadas mediante el diálogo continuo con los grupos, junto con indicadores específicos. Ambos serán 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.



Fiesta Inn Forum Buenavista

Respeto a los derechos humanos

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

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



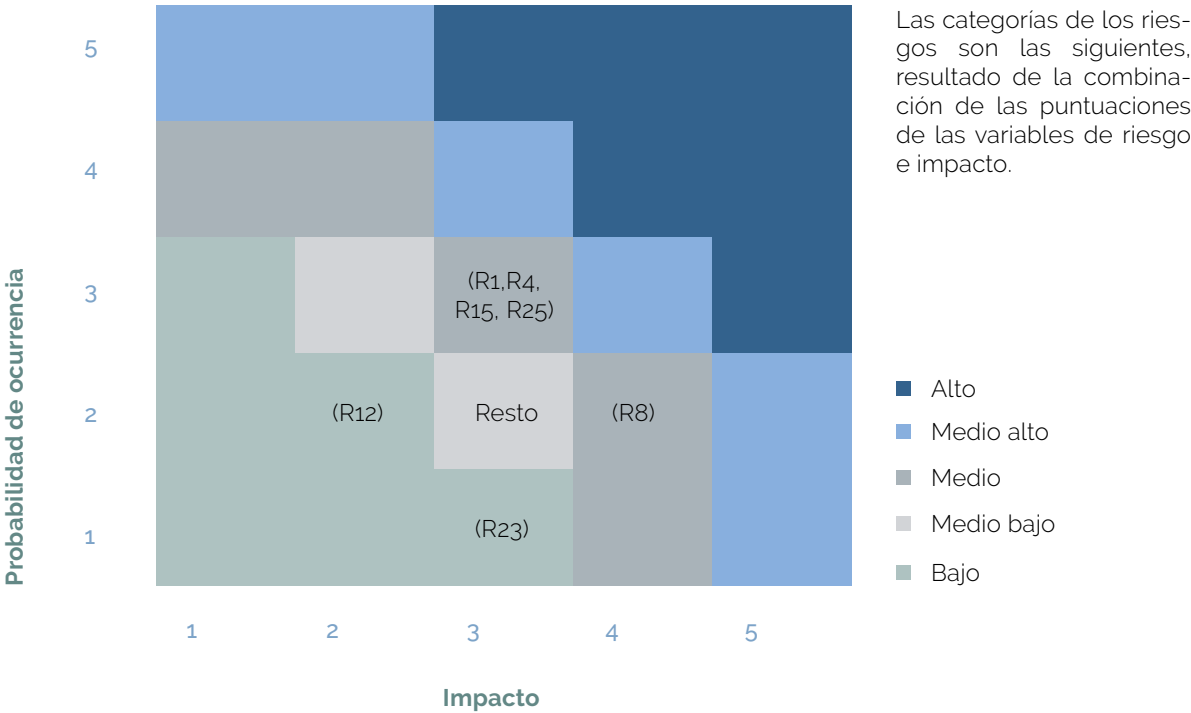
| Proceso | Desempeño |
|---|--|
| 1. Incorporar la conducta empresarial responsable a las políticas y sistemas de gestión. | <p>Contamos con:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Política de Derechos Humanos (DDHH) en que establecemos los lineamientos para cumplir con nuestra responsabilidad de respetar los derechos humanos y ejercer la debida diligencia. > Código de Ética como marco de cumplimiento de diversos temas relacionados con los derechos humanos. > 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 relacionados con los derechos humanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Política Anticorrupción > Política de Diversidad <p>Extendemos nuestros lineamientos del Código de Ética y las políticas de derechos humanos y anticorrupción al personal de los hoteles y los proveedores.</p> <p>Cabe destacar que el personal de los hoteles cuenta con las políticas de los operadores como directrices complementarias a las nuestras.</p> |
| 2. 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 el presente 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 con una priorización 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> |
| 3. 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> |
| 4. Hacer un seguimiento de la implementación de los resultados. | <p>Después del establecimiento del plan de acción, al final de 2021, desde FibraHotel realizaremos el seguimiento y monitoreo a la implementación de las diferentes iniciativas.</p> <p>En función de el(los) equipo(s) a cargo de las iniciativas, se les dará seguimiento en comités internos, además del propio Comité de Sustentabilidad.</p> <p>Nuestro Comité de Sustentabilidad cuenta con dos instancias: el Comité Ejecutivo y el Comité Operativo, cuya responsabilidad es vigilar la óptima implementación de los temas ASG y rendir cuentas sobre los avances al Comité Técnico.</p> <p>Reportamos los avances en nuestras iniciativas vinculadas a los derechos humanos a través del presente Informe Anual.</p> <p>Contamos con indicadores vinculados a los focos de nuestra Estrategia de Sustentabilidad (salud y seguridad, capacitación y desarrollo así como liderazgo y clima laboral, entre otros).</p> |

| Proceso | Desempeño |
|---|--|
| 5. 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> |
| 6. 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 (discriminación, acoso, inseguridad y corrupción) que pueda derivar a estos derechos. Por la naturaleza de las operaciones de FibraHotel, no tenemos riesgos que resultaran evaluados como Altos en el ejercicio realizado.</p> |

Riesgos identificados

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">> 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 (huésped a colaboradores, ej. colaboradores mujeres)> Discriminación hacia la comunidad (operador a la comunidad)> Accidentes viales (tráfico) | <ul style="list-style-type: none">> Efluentes (residuos, vertidos, etc.). Operador> Población flotante no integrada en la comunidad> Corrupción (en cualquiera de sus formas). Autoridades> Corrupción. Proveedores y administradores> Afectaciones por COVID-19> Accidentes y condiciones de salud. Desarrollo de las propiedades> Accidentes y condiciones de salud. Operación> Prácticas discriminatorias. Desarrollo de las propiedades> Prácticas discriminatorias. Operación/Operador> Precariedad del empleo (temporal, remuneración). Desarrollo de las propiedades |
|---|--|

Priorización de los riesgos



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

| Riesgo | Descripción | Medidas |
|--|---|--|
| 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. | <p>Como parte de las futuras medidas en el marco de nuestra estrategia ASG están:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Evaluar con criterios socio ambientales tanto los activos ya desarrollados que consideramos adquirir, como los proyectos que vayamos a realizar. > Considerar el foco en el análisis del impacto social, con la identificación de las actividades tradicionales afectadas. <p>Incorporar a los afectados como proveedores locales de los hoteles, siempre que sea posible por el tipo de actividad y en su caso, la materialización del riesgo en impactos.</p> <p>Complementariamente, avanzaremos en:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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 la falta de acción oportuna por parte de 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 sobre las comunidades en donde operan los hoteles. | <p>Entre las diferentes medidas, se incluyen las siguientes si se detecta un incremento significativo de la delincuencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Instrucción y sensibilización a los huéspedes. > Medidas adicionales de seguridad física, como fortalecer el equipo de seguridad. > Refuerzo de la iluminación en las instalaciones y en el entorno de las mismas. <p>De manera continua, sin necesidad de esos repuntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Reforzamos de manera constante 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. |
| 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 (colaboradora y huésped hombre, el riesgo puede incrementar por aspectos culturales) | <p>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.</p> <p>Por otra parte, la tecnología que estamos implementando reduce el contacto que no sea totalmente necesario con clientes.</p> <p>Trabajaremos en formación al conjunto de colaboradores sobre el acoso para que puedan identificar y reportar de manera temprana posibles situaciones (con los clientes, pero también entre colaboradores).</p> |

| Riesgo | Descripción | Medidas |
|-----------------------------------|---|---|
| Afectaciones por COVID-19 | El flujo de población resultado de la actividad hotelera puede incrementar el riesgo de contagio de empleados y población de las comunidades (incluyendo familia de los empleados). | <p>Estamos digitalizando los procesos de atención para minimizar el contacto colaborador-huésped.</p> <p>Adicionalmente:</p> <ul style="list-style-type: none">> Proporcionamos información actualizada para clientes y colaboradores sobre conducta responsable en relación al COVID-19.> Existe un control permanente sobre el cumplimiento de los protocolos de seguridad sanitaria vigentes por parte de los colaboradores hacia el personal del hotel y los huéspedes.> Disponemos de protocolos de rápida respuesta en caso de identificación de contagios en colaboradores y/o huéspedes (aislamiento, pruebas en el equipo y sanitación de espacios, entre otros). |
| Desecho de alimentos (operadores) | Desperdicio de alimentos que significan 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.> Impulso de <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. <p>Además, ya promovemos esquemas de alimentos en servicio de <i>delivery</i>, que reducen el desperdicio de alimento.</p> |



Fiesta Inn Villahermosa Cencalli

Alianzas y membresías

(GRI 2-28)

En 2022 el trabajo que se realizó con los aliados como las operadoras, organizaciones y otros grupos de interés fue de suma importancia.

Nuestra estrategia siempre se ha dirigido a la Sustentabilidad. Continuamos adheridos como signatarios al [Pacto Mundial de las Naciones Unidas](#), demostrando nuestro compromiso para alinear nuestra estrategia con “Los Diez Principios” universales, tomando medidas que promuevan los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) y la Agenda 2030. Durante 2022, formamos parte del programa de adopción temprana al cuestionario de reporte, de la mano con la visión de ser vanguardistas en temas ASG y apoyar a las alianzas a las que estamos comprometidos.

Apoyamos a nivel gremial la iniciativa de reporte ASG de la [Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias](#) (AMEFIBRA), cuyos indicadores integramos en el presente Informe.

FibraHotel participa en la [Asociación Mexicana de Cadenas Hoteleras](#), contribuyendo, de esta forma, a mantener al turismo entre una de las industrias más importantes de México, así como colaborar en el cuidado del



Fiesta Americana Condessa Cancún

medio ambiente, así como impulsar e implementar acciones verdes.

Adicionalmente, durante este año apoyamos a **Reforestamos México** en el programa de "Mejores Alianzas, Mejores Bosques", una Plataforma de Colaboración Territorial que articula la toma de decisiones a través de alianzas estratégicas que contribuyen al Manejo Integrado del Paisaje y la Conectividad de los recursos naturales con el fin de asegurar los servicios ecosistémicos cercanos a las grandes ciudades del País.

Análisis de materialidad

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

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

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

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

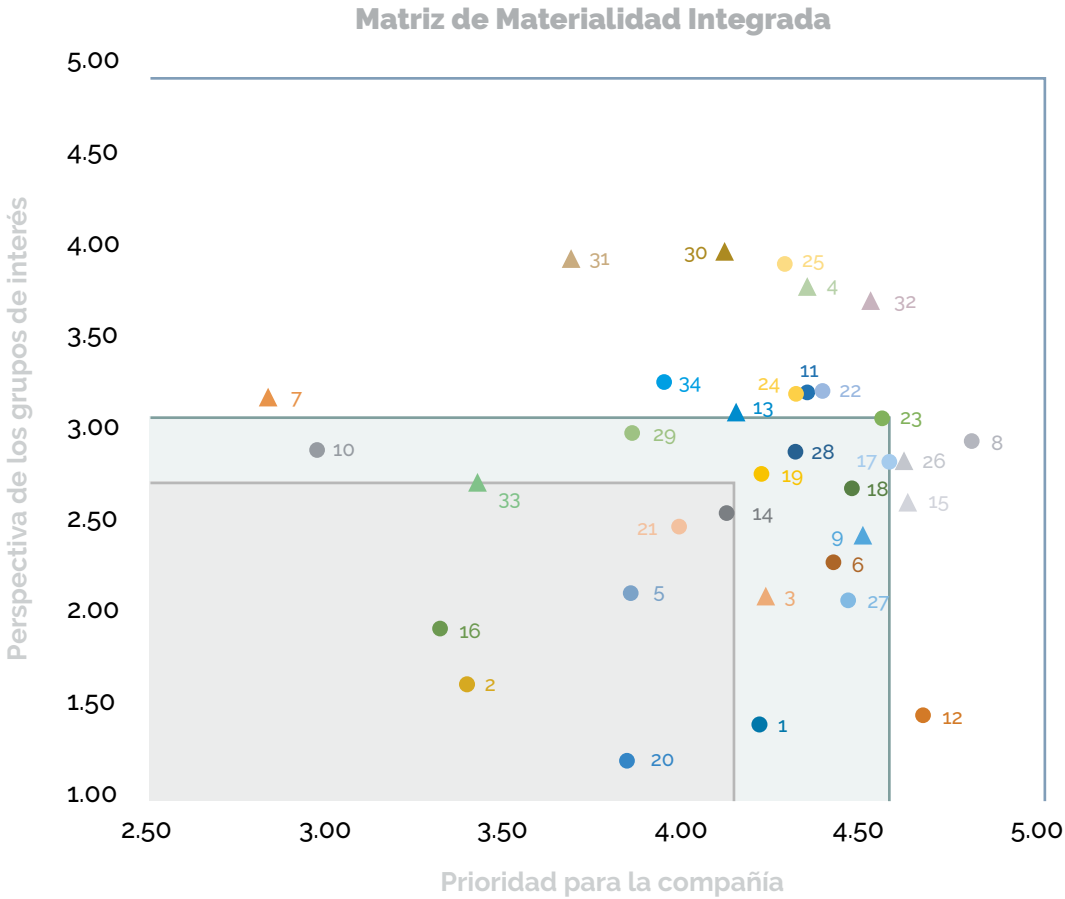
Por esta razón, aplicamos actualmente el concepto de doble materialidad, acorde a las tendencias internacionales, lo que nos permite atender las expectativas de información del más amplio conjunto de los grupos de interés.

Materialidad de impacto: refleja los impactos más significativos de la compañía hacia el exterior como: la economía, el medio ambiente y las personas, los cuales pueden traer consecuencias positivas o negativas para la compañía (en la operación, reputación y financiera). Por ello, se realizó 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 los temas planteados por el estándar de *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) para la industria de bienes inmuebles.

Durante el 2022 realizamos la actualización del análisis de materialidad de impacto, consultando a los líderes de nuestros equipos que tienen relación con nuestros grupos de interés (internos y externos). De nuevo integramos la materialidad financiera, que sigue siendo la propia del ejercicio de SASB.

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



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

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

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

Materialidad de impacto

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



Materialidad financiera



Contribución a los ODS

(AMEFIBRA GASGo4)

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

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

| ODS | Descripción del ODS | Meta(s) ⁵³ | Contribución de FibraHotel |
|---|---|-----------------------|---|
|  | Garantizar una educación inclusiva, equitativa así como de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos | 4.4 4.7 | <p>Como resultado de la generación de empleo para jóvenes sin experiencia laboral previa y con apoyo de las capacitaciones necesarias, se busca lograr para 2030 se pueda aumentar, 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 su 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. | 5.1 5.2 5.5 | <p>La generación de empleo en los hoteles como resultado de nuestra actividad, conjuntamente con los operadores, tiene especial impacto en las mujeres, quienes constituyen la fuerza laboral mayoritaria en el sector hotelero.</p> <p>Velamos por la igualdad de oportunidades y la equidad de género en nuestros equipos. Asimismo, extendemos el compromiso a nuestra cadena de valor con un rol relevante de los operadores y las compañías de servicio.</p> <p>Buscamos poner fin a todas las formas de discriminación contra las mujeres y niñas en todos nuestros espacios. Nuestra Política de Diversidad impulsa este compromiso en todos los 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 la 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 con una Línea de Denuncia anónima.</p> |
|  | 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> |

53. Mayor detalle de los ODS y la descripción de sus metas.



Innovar e implementar iniciativas sostenibles para la protección de recursos para frenar el calentamiento global.

7.2
7.3

Apostamos por la eficiencia energética tanto en el diseño de los hoteles como en su equipamiento, incluyendo la incorporación de tecnología, sistemas y procesos líderes. Es el caso de Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto, nuestra más reciente apertura, desarrollado por la compañía.

Asimismo, en las renovaciones e inversiones de capital que realizamos a los hoteles del portafolio, consideramos opciones de mayor eficiencia. Ej: sustitución de luminarias por LEDs, *chillers* (aire acondicionado) de mejor rendimiento, automatización del aire acondicionado y sistemas de *heat recovery*, entre otros.

Buscamos utilizar fuentes más limpias, incluso renovables. Contamos con pilotos de generación por paneles solares y sistemas de hidrógeno. Estamos promoviendo el cambio de gas LP a gas natural en los hoteles.



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

En nuestro equipo, los colaboradores disponen de oportunidades laborales que permiten su desarrollo, así como seguridad en el empleo.

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.

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 y del medio ambiente.



Invertir, innovar e impulsar una infraestructura sostenible, moderna, tecnológica y ambientalmente racional.

9.4

Promovemos la eficiencia energética y el ahorro de agua en los hoteles de nuestro portafolio, tanto en el diseño de aquellos que desarrollamos como en las renovaciones de los que adquirimos y en todo momento en nuestras inversiones en mantenimiento.

Nos apoyamos en las tecnologías que se van desarrollando, así como en el conocimiento y la experiencia de nuestro equipo.

Para ello, es clave la colaboración de los operadores que, por su lado, promueven los hábitos responsables en los huéspedes.

Contamos con diferentes certificaciones de eficiencia y desempeño ambiental en hoteles de nuestro portafolio: EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), Calidad Ambiental Turística y Hotel Hidro Sustentable⁵⁹. También contamos con el certificado Green Key, que incluye aspectos sociales.



Promover un modelo de crecimiento sostenible en donde exista un equilibrio entre el entorno y los recursos naturales.

11.3
11.4

Entendemos nuestros hoteles como parte del entorno en que se localizan, estudiando su integración en la trama urbana existente, la relación con las infraestructuras viales y de abastecimiento de servicios (energía, agua y telecomunicaciones, entre otros factores). Buscamos evitar incidencias que puedan afectar a las comunidades y a la continuidad de la operación de los hoteles.

Estamos convencidos que el turismo representa una oportunidad para otorgar valor al patrimonio cultural y natural de los diferentes lugares en que nos encontramos y es también 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.



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

En FibraHotel fomentamos un turismo responsable junto con los operadores, huéspedes y proveedores. De aquí a 2030, buscamos lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales involucrando a todos los grupos de interés.

Identificamos en los huéspedes la oportunidad para el desarrollo económico local, respetando a las comunidades, su cultura y el medio ambiente.

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 que 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.

La mayoría de los hoteles de nuestro portafolio cuentan con la certificación *Green Key*, que considera tanto aspectos ambientales como sociales, éstos últimos vinculados con la integración de las comunidades en el empleo y el turismo responsable.⁵⁴

54. Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.



Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

13.1
13.3

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.

Establecemos planes de acción para lograr la eficiencia energética con el uso de energías renovables, gestión en el cuidado del agua, gestión de las emisiones, donde monitoreamos el rendimiento energético en tiempo real. A la vez que continuamos invirtiendo en sistemas solares fotovoltaicos (PV) pequeños y a gran escala para permitir la energía renovable descentralizada.

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.

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.

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 respecto de la mitigación del cambio climático, la reducción de sus efectos y la alerta temprana.



Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas.

16.5
16.6
16.7

Promovemos una cultura de ética y cumplimiento, sustentados en tres ejes:

1. Autorregulación: Código de Ética, Política Anticorrupción, otras normas internas.
2. Desempeño sobre los procesos y controles, incluyendo el funcionamiento de la línea ética 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.



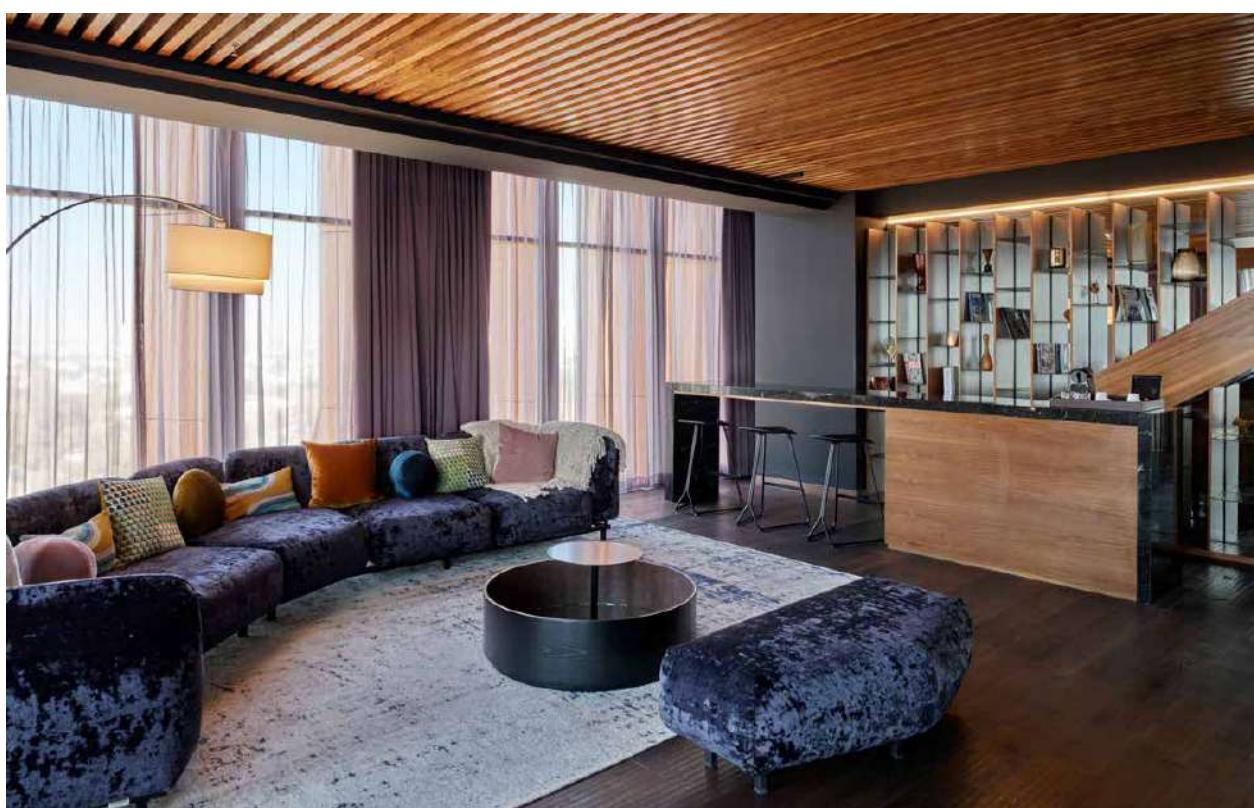
Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

17.17

Nuestro modelo de negocio se basa en la colaboración, especialmente en la relación con los operadores, conforme damos cuenta en el Informe.

Trabajamos estrechamente con los proveedores para la eficiencia en el consumo de energía y agua, así como en otras medidas ambientales.

De igual manera, desarrollamos iniciativas en las comunidades, integrando esfuerzos con los programas de inversión social y voluntariado de los operadores.



Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto

ANEXO II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte

Verificación externa

(GRI 2-5)
(AMEFIBRA GASG04)

Carta de verificación externa



Carta de Verificación del Informe Anual Integrado 2022

Al Consejo de Administración de Fibra Hotel:

Sean informados que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para realizar una verificación limitada e independiente de una muestra de contenidos de los Estándares GRI y e indicadores SASB (Sustainability Accounting Standards Board), contenida en el Informe Anual Integrado 2022.

El alcance de nuestra verificación abarcó los resultados del portafolio de hoteles que conforman a Fibra Hotel (ver hoja 2); correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2022.

La Dirección de Fibra Hotel es responsable de la preparación de la información contenida en el "Informe Anual Integrado 2022", lo que implica, de manera enunciativa más no limitativa, el proceso de selección de los temas materiales, el reporte de los Contenidos GRI y la calidad de las evidencias proporcionadas durante el proceso de verificación.

Nuestro cometido es emitir opiniones imparciales y objetivas acerca de la certeza, trazabilidad y fiabilidad de la muestra de indicadores seleccionada y publicada en el "Informe Anual integrado 2022". Se validó que el reporte de información cumpliera los requerimientos metodológicos de conformidad con los Estándares GRI. Nuestro trabajo consideró como criterios: la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE 3000) "Trabajos de Aseguramiento Distintos a Auditorías o Revisiones de Información Financiera Histórica".

Entre las actividades realizadas durante el proceso de verificación se enlistan:

- 1) Comprobación de data cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública.
- 2) Análisis de los datos cuantitativos.
- 3) Cotejo de información presentada en fichas de recolección para la elaboración del informe.
- 4) Validación de información presentada en informes anteriores.
- 5) Revisión del cumplimiento metodológico de los Estándares GRI.

Al finalizar el proceso de verificación del Informe Anual Integrado 2022 de Fibra Hotel podemos concluir que no encontramos algún hecho que nos haga pensar que los datos de la muestra verificada no cumplen con los principios de fiabilidad, trazabilidad y certeza.

Se entrega por separado un reporte interno de recomendaciones, exclusivas para Fibra Hotel que contiene las áreas de oportunidad detectadas para un futuro reporte.

Alma Paulina Garduño Arellano
paulina@redsociales.com

T. (52) 54 46 74 84
Junio 19, 2023



Muestra verificada

| Contenidos GRI | | Alcance | SASB | | Alcance |
|----------------|---|------------|--|--|------------|
| | | | IF-RE: Sector de infraestructuras - Bienes Inmuebles | | |
| 2-6 | Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales | Portafolio | | | |
| 2-13 | Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos | FIHO | | | |
| 2-23 | Compromisos políticos | FIHO | | | |
| 2-24 | Incorporación de compromisos políticos | FIHO | | | |
| 2-26 | Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes | FIHO | | | |
| 3-2 | Lista de temas materiales | FIHO | | | |
| Medio ambiente | | | | | |
| 302-1 | Consumo de energía en la organización | Portafolio | 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 de | Portafolio |
| 302-3 | Intensidad energética | Portafolio | | | |
| 303-1 | Interacción con el agua como recurso compartido | Portafolio | IF-RE-140a.4 | Descripción de los riesgos de la gestión del agua y discusión de las estrategias y prácticas para mitigar esos riesgos | Portafolio |
| 303-3 | Extracción de agua | Portafolio | 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 | Portafolio |
| 305-1 | Emisiones directas (Alcance 1) de GEI | Portafolio | | | |
| 305-2 | Emisiones de GEI indirectas de la energía (Alcance 2) | Portafolio | | | |
| 305-3 | Otras emisiones indirectas (Alcance 3) de GEI | Portafolio | | | |
| 305-4 | Intensidad de las emisiones de GE | Portafolio | | | |
| Social | | | | | |
| 401-1 | Contratación de nuevos empleados y rotación de personal | FIHO | | | |
| 403-9 | Lesiones por accidente laboral | FIHO | | | |
| 403-10 | Dolencias y enfermedades laborales | FIHO | | | |
| 404-1 | Media de horas de formación al año por empleado | FIHO | | | |
| 405-1 | Diversidad en órganos de gobierno y empleados | FIHO | | | |
| | | | 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 | Portafolio |
| | | | 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 | Portafolio |
| Gobernanza | | | | | |
| 201-1 | Valor económico directo generado y distribuido | FIHO | | | |
| 203-1 | Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados | Portafolio | | | |

Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan

Los colaboradores de Redes Sociales cuentan con el nivel de competencia necesario para verificar el cumplimiento de estándares utilizados en la elaboración de Informes de Sustentabilidad, por lo que pueden emitir una opinión profesional de los reportes de información no financiera, cumpliendo los principios de independencia, integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional. En ningún caso nuestra declaratoria de verificación puede entenderse como un informe de auditoría por lo que no se asume responsabilidad alguna sobre los sistemas y procesos de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Esta Carta de Verificación se emite el 19 de junio de 2023 y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al "Informe Anual Integrado 2022" de Fibra Hotel.

Índice de contenidos del Manual de AMEFIBRA

| CATEGORÍA | CÓDIGO | INDICADOR | PÁGINAS |
|----------------------------|---------------|---|------------------|
| Indicadores de Gestión ASG | GASG01 | Datos generales | 6, 8, 10, 60, 91 |
| | GASG02 | Gestión de los grupos de interés en temas ASG | 67 |
| | GASG03 | Objetivos y planes de acción ASG | 25 |
| | GASG04 | Reporte ASG | 6, 77, 80 |
| | GASG05 | Proveedores y contratistas | 63 |
| Indicadores de gobernanza | GOB01 | Órganos de gobierno | 27, 49 |
| | GOB02 | Política o políticas en asuntos de gobernanza | 53 |
| | GOB03 | Cumplimiento regulatorio | 53 |
| | GOB04 | Criterios ASG en el proceso de <i>due diligence</i> para nuevas adquisiciones | 54 |
| | GOB05 | Evaluaciones de riesgos ASG | 38, 40, 58 |
| | GOB06 | Estrategia en temas ASG para nuevas construcciones | 54 |
| Indicadores ambientales | AMB01 | Política o políticas en asuntos ambientales | 54 |
| | AMB02 | Certificaciones del edificio | 54 |
| | AMB03 | Consumo energético | 55 |
| | AMB04 | Consumo de agua | 58 |
| | AMB05 | Generación de residuos | 59 |
| | AMB06 | Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) | 55, 57 |
| Indicadores sociales | SOC01 | Diversidad | 60 |
| | SOC02 | Monitoreo de satisfacción, salud, seguridad y bienestar de los colaboradores | 61 |
| | SOC03 | Política o políticas en asuntos sociales | 64, 70 |
| Sector hotelero | H1 | Programa de salud y bienestar de los colaboradores | 61 |
| | H2 | Indicadores de salud y seguridad de los contratistas | 61 |



Índice de contenidos GRI

| ESTÁNDAR GRI | CÓDIGO GRI | TÍTULO GRI | OMISIÓN | PRINCIPIOS PACTO MUNDIAL ONU | PÁGINAS |
|--|---|---|---|------------------------------|----------|
| GRI 1: Fundamentos 2021 | Se aplica de manera transversal a lo largo del presente Informe. Applied transversally throughout the report. | | | | |
| GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021 | | | | | |
| La organización y sus prácticas de reporte | GRI 2-1 | Detalles de la Organización | | | 7, 8, 10 |
| | GRI 2-2 | Entidades incluidas en el reporte de la empresa | | | 6, 8, 91 |
| | GRI 2-3 | Periodo, frecuencia y punto de contacto del reporte | | | 6 |
| | GRI 2-4 | Reformulación de información | | | 6 |
| | GRI 2-5 | Verificación externa | | | 6, 80 |
| Actividades y colaboradores | GRI 2-6 | Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales | | | 19, 63 |
| | GRI 2-7 | Empleados | | | 60 |
| | GRI 2-8 | Trabajadores que no son empleados | | | 63 |
| Gobernanza | GRI 2-9 | Estructura de Gobierno y Composición | | | 27, 49 |
| | GRI 2-10 | Nominación y selección del máximo órgano de gobierno | | | 49 |
| | GRI 2-11 | Presidencia del máximo órgano de gobierno | | | 49 |
| | GRI 2-12 | Rol del máximo órgano de gobierno en el monitoreo de los impactos | | | 49 |
| | GRI 2-13 | Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos | | | 27 |
| | GRI 2-14 | Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad | | | 6, 49 |
| | GRI 2-15 | Conflictos de interés | | | 49, 53 |
| | GRI 2-16 | Comunicación de preocupaciones críticas | Confidencial, debido a lineamientos internos de la compañía | | - |
| | GRI 2-17 | Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno | | | 25 |
| | GRI 2-18 | Evaluación de rendimiento del máximo órgano de gobierno | | | 49 |
| | GRI 2-19 | Políticas de remuneración | Confidencial, debido a lineamientos internos de la compañía | | 49 |
| | GRI 2-20 | Proceso para determinar la remuneración | | | 49 |
| | GRI 2-21 | Radio de compensación total anual | Confidencial, debido a lineamientos internos de la compañía | | - |

| ESTÁNDAR GRI | CÓDIGO GRI | TÍTULO GRI | OMISIÓN | PRINCIPIOS PACTO MUNDIAL ONU | PÁGINAS |
|--|-----------------|---|--|------------------------------------|----------------|
| Estrategia, política y prácticas | GRI 2-22 | Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible | Confidencial, debido a lineamientos internos de la compañía. | | 4 |
| | GRI 2-23 | Compromiso de política | | Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 | 27, 53, 70 |
| | GRI 2-24 | Incorporación de compromisos de política | | Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 | 27, 53, 70 |
| | GRI 2-25 | Procesos para remediar impactos negativos | | Principios 1, 2 | 38, 53, 67, 70 |
| | GRI 2-26 | Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes | | Principios 1, 2, 10 | 53, 67, 70 |
| | GRI 2-27 | Cumplimiento de leyes y reglamentos | | | 53 |
| | GRI 2-28 | Asociaciones de las que se participa | | | 74 |
| | GRI 2-29 | Enfoque para la participación de las partes interesadas | | | 64, 67 |
| Involucramiento de los grupos de interés | GRI 2-30 | Acuerdos de negociación colectiva | | Principios 3 | 60 |

GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021

| | | | |
|----------------|--|--|----|
| GRI 3-1 | Proceso para determinar temas materiales | | 75 |
| GRI 3-2 | Lista de temas materiales | | 75 |
| GRI 3-3 | Gestión de los temas materiales | Se responde a lo largo del presente Informe. | |

CONTENIDOS GRI POR TEMA MATERIAL

| TEMA MATERIAL | ESTÁNDAR GRI | CONTENIDO GRI | OMISIÓN | PÁGINAS |
|--|--|---------------|---|--|
| Continuidad del negocio y gestión de riesgos | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| | GRI 201: Desempeño económico 2016 | 201-1 | | 37 |
| | | 201-2 | No disponible. Daremos continuidad a nuestro análisis de riesgos de cambio climático, dimensionando el potencial impacto financiero de los riesgos. | 40 |
| | | 201-3 | No disponible. La empresa está cambiando su modelo de gestión del capital humano. Avanzamos para su inclusión en el próximo Informe. | - |
| | | 201-4 | | 53 |
| Diversidad e igualdad de oportunidades | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| | GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016 | 405-1 | | 49, 60 |
| | | 405-2 | No disponible. Avanzamos en el cálculo para su inclusión en el próximo Informe. | - |
| | GRI 406: No discriminación 2016 | 406-1 | | 60 |

| TEMA MATERIAL | ÉSTANDAR GRI | CONTENIDO GRI | OMISIÓN | PÁGINAS |
|--|--|-------------------------------|--|--|
| Eficiencia energética y energías renovables | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| | GRI 302: Energía 2016 | 302-1 | | 55 |
| | | 302-3 | | 55 |
| | | 302-4 | | 55 |
| | | 302-5 | | 55 |
| | GRI 305: Emisiones 2016 | 305-1 | | 57 |
| | | 305-2 | | 57 |
| | | 305-4 | | 57 |
| | | 305-5 | | 57 |
| | | 305-6 | No se aplica. La emisión de Sustancias Agotadoras de la Capa de Ozono (SAO) por parte de Fibrahotel se limita a fugas de gas refrigerante en equipos de aire acondicionado; no se genera en procesos industriales a gran escala. | - |
| | | 305-7 | No se aplica. Por el tipo de actividad del administrador, las principales emisiones son las relacionadas con GEI por el uso de combustibles y electricidad. | - |
| | Ética corporativa e integridad | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | |
| GRI 205: Anticorrupción 2016 | | 205-1 | | 53 |
| | | 205-2 | | 25, 53 |
| | | 205-3 | | 53 |
| GRI 206: Competencia desleal 2016 | | 206-1 | | 53 |
| GRI 415: Política pública 2016 | | 415-1 | | 53 |
| Cuidado y gestión del agua | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | - |
| | GRI 303: Agua 2018 | 303-1 | | 58 |
| | | 303-2 | | 58 |
| | | 303-3 | | 58 |
| | | 303-4 | | 58 |
| | | 303-5 | | 58 |
| Gobierno corporativo | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| Compromiso con grupos de interés y transparencia | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| | GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016 | 203-1 | | 54 |
| | | 203-2 | | - |
| Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |

| TEMA MATERIAL | ÉSTANDAR GRI | CONTENIDO GRI | OMISIÓN | PÁGINAS |
|--|---|---------------|---|--|
| Desarrollo de colaboradores | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| | | | | |
| | GRI 401: Empleo 2016 | 401-1 | | 60 |
| | | 401-2 | | 61 |
| | | 401-3 | No disponible. Estamos avanzando en la encuesta de gestión del capital humano. Se incluirá en el próximo Informe. | - |
| | GRI 403: Salud y seguridad ocupacional 2018 | 403-9 | | 61 |
| | | 403-10 | | - |
| | GRI 404: Formación y enseñanza | 404-1 | | 61 |
| | | 404-2 | | 61 |
| | | 404-3 | | - |
| Circularidad y reciclaje de residuos | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| | | | | |
| | GRI 306: Residuos 2020 | 306-1 | | 59 |
| | | 306-2 | | 59 |
| | | 306-3 | | 59 |
| | | 306-4 | | 59 |
| | | 306-5 | | 59 |
| Innovación y tecnología en operaciones | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |
| Evaluación de sustentabilidad en proveedores | GRI 3-3 Temas Materiales 2021 | 3-3 | | 23, 37, 38, 53, 54, 55, 58, 60, 64, 67, 70, 75 |



Índice de métricas 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 | |
| | 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 | |
| | IF-RE-000.C | Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente por subsector inmobiliario | Porcentaje por área de suelo | | - | De la cartera de 86 hoteles, uno se encuentra en arrendamiento, lo que representa el 1.2%. |
| | 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 | | 55 | |
| | 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 | | 55 | |
| | 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 | | 55 | |
| | IF-RE-130a.4 | Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario | Porcentaje por área de suelo | | - | No tenemos hoteles en cartera con calificación energética, pero sí con certificaciones integrales de sostenibilidad que incluyen diferentes aspectos (p. ej. Edge) (ver subcapítulo de inversión y gestión, capítulo de Infraestructuras Sostenibles). |
| | IF-RE-130a.5 | Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa | N/A | | 54 | |

| 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. | 58 | |
| | 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. | 58 | |
| | 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 | | 58 | |
| | 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 | | 58 | |
| 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 | | 54 | Solo uno de los hoteles cuenta con contrato de arrendamiento, en el que FibraHotel no se encarga de monitorear el consumo de energía y pago de los mismos; representa el 1.2% 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 | | 38, 40 | |

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 | 27, 49 | Disponemos de dos comités de sustentabilidad, una a nivel operativo y otro a nivel ejecutivo con integrantes del Comité Técnico. La identificación de los riesgos y oportunidades de cambio climático fue realizada por el equipo de sustentabilidad, con especialistas externos, y evaluada por el comité operativo de sustentabilidad. |
| | b) Describir el control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima. | GOB-B | 49 | Las decisiones adoptadas por el Comité Operativo de sustentabilidad son reportadas al Comité Ejecutivo, quienes comparten integrantes de nivel directivo (director general de relación con inversionistas y operativo, responsable de sustentabilidad de FibraHotel). |
| Estrategia | a) Describir los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo. | EST-A | 40 | 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 contar con 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 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 | 40 | Conforme al análisis se consideraron las tres principales categorías de riesgo: Alto, Medio y Bajo, 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 tres principales riesgos en el portafolio, los cuales son Inundaciones con 16%, Tormentas eléctricas con 14% y Sequías con 12%. |
| | c) Describir la resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta diferentes escenarios relacionados con el clima, como con la reducción de 2°C. | EST-C | 40 | 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. |
| Gestión de riesgo | a) Describir los procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima. | GDR-A | 40 | Durante 2022, se realizó el Análisis De Riesgos Y Oportunidades De Cambio Climático con el propósito de identificar los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático que pueden impactar la estabilidad operativa y/o financiera y que se presentan como consecuencia de la transición hacia una economía baja en carbono, así como de los eventos hidrometeoro lógicos a los que está expuesto México. Adicionalmente se realizó un estudio en los 86 hoteles del portafolio para la identificación de oportunidades y riesgos físicos, basados en TCFD, a corto, mediano y largo plazos. Este análisis de escenarios climáticos se realizó con base en información geográfica y climática de la ubicación de cada activo y una aproximación a los posibles acontecimientos o riesgos a los que se verá expuesta la propiedad. Al realizar el análisis de escenarios se revisan las condiciones económicas, regulatorias, tecnológicas y sociales que pudieran impactar a la empresa. |

| RECOMENDACIONES | REPORTE RECOMENDADO | CÓDIGO | PÁGINAS | INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA |
|----------------------|---|--------|---------|---|
| Gestión de riesgo | b) Describir los procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima | GDR-B | 54 | En relación con los riesgos identificados, establecimos diferentes medidas de gestión, incluyendo prevención y/o mitigación. Solicitudes de cumplimiento de grupos de interés. Hemos diseñado una Estrategia de Sustentabilidad que se encuentra en implementación e incluye un pilar de infraestructura sostenible, que cubre aspectos de <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 | 54 | Con base en los análisis previamente mencionados, el equipo de riesgo ha realizado un mapeo de riesgos y prioridades. Estas están integradas en la Estrategia de Sustentabilidad de FibraHotel. |
| Métricas y objetivos | a) Divulgar las métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y oportunidades relacionadas con el clima acorde con su proceso de estrategia y gestión de riesgos. | MYO-A | 55, 57 | 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). |
| | 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 | 55, 57 | Hemos avanzado especialmente en la determinación de nuestras emisiones de Alcance 3, con un exscrutinio de las categorías que nos corresponden por el tipo de actividad (de las planteadas por el GHG Protocol en el Alcance 3; es la principal metodología de referencia internacional). Forma parte del proceso para determinar objetivos de emisiones basados en ciencia, en el marco de la iniciativa de SBTi con que nos comprometimos. Como complemento al Informe Integrado, presentamos públicamente nuestro inventario de emisiones |
| | 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 | 55, 57 | 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. |

ANEXO III: Estados financieros consolidados

(GRI 2-2)
(AMEFIBRA GASG01)

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e Informe de los auditores independientes del 31 de marzo de 2023

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2022, 2021 y 2020

Contenido

Página

| | |
|---|--------|
| Informe de los auditores independientes | P. 92 |
| Estados consolidados de posición financiera | P. 96 |
| Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales | P. 97 |
| Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios | P. 98 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | P. 99 |
| Notas a los estados financieros consolidados | P. 101 |

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 2022, 2021 y 2020, 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 significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de FibraHotel al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" - *International Financial Reporting Standard*, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de propiedad de inversión

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

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros:

- 1) Confirmamos que la metodología de valuación de la propiedad de inversión se haya realizado de conformidad con la IFRS 13 "Medición del valor razonable", siendo esta metodología flujos futuros descontados.

- 2) Probamos el control interno asociado con la preparación y revisión de las proyecciones financieras e información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos y gastos de operación de las propiedades en arrendamiento. Dicha información fue probada y corroborada con la documentación soporte según corresponda. Del mismo modo se observó la evidencia utilizada por valuador independiente para soportar los diferentes insumos utilizados en la determinación del valor razonable, destacando factores de crecimiento, inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y de capitalización.
- 3) Involucramos a nuestros especialistas internos de valuación quienes, utilizando insumos independientes y de mercado, realizaron réplicas del valor razonable el cual fue comparado contra la valuación determinada por valuador independiente.
- 4) Revisamos que los efectos registrados en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales correspondieran a las diferencias entre los diferentes valores al cierre de cada ejercicio.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Deterioro de propiedades hoteleras

FibraHotel ha identificado que las unidades generadoras de efectivo son cada uno de sus hoteles y, por lo tanto, evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro como lo marca la IAS 36, *Deterioro de activos*.

Si existiera dicho indicio, FibraHotel determina el valor recuperable del activo y dicho cálculo involucra estimaciones, el uso de supuestos y juicios por parte de la Administración. Con base en el análisis de FibraHotel y en las operaciones del Fideicomiso, nuestros procedimientos de auditoría se aplicaron en todos los hoteles (incluyendo aquellos que se encontraban cerrados al 31 de diciembre de 2021), e incluyeron los siguientes:

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

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

La Administración de FibraHotel es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que FibraHotel está obligada a preparar conforme al Artículo

33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicando procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión de un control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FibraHotel.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de FibraHotel para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que FibraHotel deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que alcancen una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de FibraHotel para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría de 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 periodo 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 2023

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

| Activos | Notas | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|---------------|---------------|---------------|
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 5 | \$ 501,236 | \$ 485,617 | \$ 460,497 |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar | 6 | 320,884 | 221,574 | 140,677 |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | | 19,613 | 4,313 | 14,866 |
| Pagos anticipados | | 21,614 | 18,270 | 18,160 |
| Total del activo circulante | | 863,347 | 729,774 | 634,200 |
| Activo a largo plazo: | | | | |
| Propiedades, mobiliario y equipo de hotel – Neto | 7 | 12,380,506 | 12,631,082 | 12,280,635 |
| Propiedades en desarrollo | 8 | 142,667 | 97,741 | 92,923 |
| Propiedades de inversión | 9 | 4,081,000 | 3,507,324 | 3,806,192 |
| Depósitos en garantía | | 5,005 | 4,978 | 4,943 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 12 | 6,492 | 4,337 | 3,029 |
| Total del activo a largo plazo | | 16,615,670 | 16,245,462 | 16,187,722 |
| Total activos | | \$ 17,479,017 | \$ 16,975,236 | \$ 16,821,922 |
| Pasivos y patrimonio de los fideicomisarios | | | | |
| Pasivo circulante: | | | | |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 11 | \$ 351,312 | \$ 96,160 | \$ 319,297 |
| Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados | 10 | 434,995 | 342,488 | 208,718 |
| Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada | 14 | 40,393 | 157,140 | 144,493 |
| Intereses por pagar | | 86,842 | 60,784 | 79,686 |
| Impuestos por pagar | | 62,407 | 20,114 | 12,158 |
| Instrumentos financieros derivados | 13f | - | - | 1,724 |
| Total del pasivo circulante | | 975,949 | 676,686 | 766,076 |
| Pasivo a largo plazo: | | | | |
| Beneficio a empleados | 15 | 11,885 | 1,662 | - |
| Pasivos acumulados | | 6,224 | - | - |
| Deuda bancaria | 11 | 1,663,217 | 2,407,823 | 2,117,534 |
| Deuda bursátil | 11 | 2,484,245 | 2,481,911 | 2,479,578 |
| Total pasivos | | 5,141,520 | 5,568,082 | 5,363,188 |
| Patrimonio de los fideicomisarios: | | | | |
| Aportación de los fideicomisarios | 16 | 11,017,525 | 11,017,525 | 10,983,435 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 16 | 7,833 | - | 33,224 |
| Resultados acumulados | | 1,312,139 | 389,629 | 443,799 |
| Otros resultados integrales acumulados -Valuación de instrumentos financieros derivados | 13f | - | - | (1,724) |
| Total del patrimonio de los fideicomisarios | | 12,337,497 | 11,407,154 | 11,458,734 |
| Total pasivos y patrimonio de los fideicomisarios | | \$ 17,479,017 | \$ 16,975,236 | \$ 16,821,922 |

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 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

| | Notas | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------|--------------|--------------|----------------|
| Ingresos por: | | | | |
| Arrendamiento de habitaciones | | \$ 3,404,162 | \$ 2,291,726 | \$ 1,383,412 |
| Alimentos y bebidas | | 788,766 | 515,292 | 312,880 |
| Arrendamiento de inmuebles | | 461,020 | 260,245 | 195,707 |
| Otros | | 42,397 | 41,868 | 49,653 |
| Total de ingresos | | 4,696,345 | 3,109,131 | 1,941,652 |
| Costos de: | | | | |
| Habitaciones | | 770,111 | 558,260 | 447,012 |
| Alimentos y bebidas | | 493,169 | 330,446 | 281,317 |
| Costos indirectos | | 1,722,116 | 1,279,737 | 905,070 |
| Total de costos | | 2,985,396 | 2,168,443 | 1,633,399 |
| Utilidad bruta (contribución hotelera) | | 1,710,949 | 940,688 | 308,253 |
| Gastos inmobiliarios | | 84,392 | 73,607 | 115,568 |
| Gastos corporativos | | 289,143 | 244,227 | 219,151 |
| Depreciación | 7 | 508,780 | 551,732 | 583,838 |
| Deterioro de propiedades hoteleras | 7 | 13,395 | 24,952 | 5,392 |
| Otros (ingresos) gastos, neto | | (3,969) | (821) | 29,401 |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | 9 | (505,950) | (269,355) | (42,744) |
| Utilidad (pérdida) de operación | | 1,325,158 | 316,346 | (602,353) |
| Costos (ingresos) financieros: | | | | |
| Ingresos por intereses | | (20,628) | (7,008) | (33,858) |
| Gastos por intereses | | 437,663 | 376,110 | 390,364 |
| Otros gastos financieros | | 10,348 | 10,313 | 28,138 |
| Resultado cambiario, neto | | (22,580) | (7,591) | 12,708 |
| Total de costos financieros, neto | | 404,803 | 371,824 | 397,352 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad | | 920,355 | (55,478) | (999,705) |
| (Beneficio) impuestos a la utilidad | 12 | (2,155) | (1,308) | 2,451 |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada del año | | 922,510 | (54,170) | (1,002,156) |
| Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados: | | | | |
| Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés | | - | 1,724 | (2,632) |
| Utilidad (pérdida) neta integral consolidada del año | | \$ 922,510 | \$ (52,446) | \$ (1,004,788) |
| Utilidad (Pérdida) neta por CBFIs con derechos económicos (pesos), básica y diluida | | \$ 1,1739 | \$ (0.0690) | \$ (1.2789) |
| Utilidad (Pérdida) neta por CBFIs en circulación (pesos), básica y diluida | | \$ 1,1062 | \$ (0.0650) | \$ (1.2017) |
| Promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos | | 784,823,444 | 784,618,585 | 783,619,492 |
| 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 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

| | Número de CBFIs | Aportación de los fideicomisarios | Reserva de pagos basados en acciones | Resultados acumulados | Otros resultados integrales acumulados - Valuación de instrumentos financieros derivados | Total, del patrimonio de los fideicomisarios |
|---|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|--|
| Saldos al 1 de enero de 2020 | 833,947,220 | \$ 11,113,531 | \$ 24,918 | \$ 1,492,026 | \$ 908 | \$ 12,631,383 |
| Recompra de certificados | - | (18,132) | - | - | - | (18,132) |
| Reconocimiento de pagos basados en certificados | - | - | 8,306 | - | - | 8,306 |
| Distribución a tenedores | - | (111,964) | - | (46,071) | - | (158,035) |
| Pérdida neta integral consolidada del año | - | - | - | (1,002,156) | (2,632) | (1,004,788) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | 833,947,220 | 10,983,435 | 33,224 | 443,799 | (1,724) | 11,458,734 |
| Aportación de tenedores | - | 34,090 | - | - | - | 34,090 |
| Pago basado en certificados | - | - | (33,224) | - | - | (33,224) |
| Pérdida neta integral consolidada del año | - | - | - | (54,170) | 1,724 | (52,446) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 833,947,220 | 11,017,525 | - | 389,629 | - | 11,407,154 |
| Pago basado en certificados | - | - | 7,833 | - | - | 7,833 |
| Utilidad neta integral consolidada del año | - | - | - | 922,510 | - | 922,510 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 833,947,220 | \$ 11,017,525 | \$ 7,833 | \$ 1,312,139 | \$ - | \$ 12,337,497 |

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 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

| | Notas | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------|------------|-------------|----------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada del año | | \$ 922,510 | \$ (54,170) | \$ (1,002,156) |
| Ajustes por: | | | | |
| Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados | 12 | (2,155) | (1,308) | 2,451 |
| Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel | | (89) | 1,122 | 3,847 |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | 9 | (505,950) | (269,355) | (42,744) |
| Depreciación | 7 | 508,780 | 551,732 | 583,838 |
| Deterioro de propiedades hoteleras | 7 | 13,395 | 24,952 | 5,392 |
| Bajas de activos | | - | - | 38,261 |
| Ingresos por intereses | | (20,628) | (7,008) | (33,858) |
| Gastos por intereses | 11 | 437,663 | 376,110 | 390,364 |
| Costo de pagos basados en certificados | | 7,833 | 866 | 8,306 |
| Fluctuación no realizada | | (12,021) | 6,837 | 13,812 |
| Amortización de costos por emisión de deuda bursátil | 11 | 2,334 | 2,333 | 2,334 |
| Beneficio a empleados | 15 | 6,821 | 1,662 | - |
| Otros gastos financieros | | 8,014 | 7,980 | 25,804 |
| | | 1,366,507 | 641,753 | (4,349) |
| Cambios en el capital de trabajo en: | | | | |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar | | (99,310) | (80,897) | 122,239 |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | | (15,300) | 10,553 | 24,064 |
| Pagos anticipados | | (3,344) | (110) | (1,577) |
| Depósitos en garantía | | (27) | (35) | 10 |
| Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados | | 92,507 | 133,770 | (207,227) |
| Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – Parte relacionada | 14 | (116,747) | 12,647 | 106,556 |
| Impuestos por pagar | | 42,293 | 7,956 | (4,117) |
| Impuestos a la utilidad pagados | | - | - | (6,827) |
| Pasivos acumulados | | 9,626 | - | - |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación | | 1,276,205 | 725,637 | 28,772 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | | | |
| Adquisición de propiedad de inversión | 9 | (67,726) | (67,337) | (28,007) |
| Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo de hotel | | (272,219) | (293,204) | (234,168) |
| Venta de mobiliario y equipo de hotel | | 709 | 511 | 4,574 |
| Inversión en desarrollo de proyectos | | (44,926) | (4,818) | - |
| Intereses cobrados | | 20,628 | 7,008 | 33,858 |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) en actividades de inversión | | (363,533) | (357,840) | (223,743) |

(Continúa)

| | Notas | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|------------|------------|------------|
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | | | |
| Préstamos obtenidos | 11 | 476,500 | 250,000 | 366,000 |
| Pago de préstamos | 11 | (953,933) | (189,685) | (44,903) |
| Intereses pagados | 11 | (411,605) | (395,012) | (369,545) |
| Distribución a tenedores | | - | - | (158,035) |
| Recompra de certificados | | - | - | (18,132) |
| Otros gastos financieros pagados | | (8,014) | (7,980) | (25,804) |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento | | (897,052) | (342,677) | (250,419) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido: | | | | |
| Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | | 15,619 | 25,120 | (445,390) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo | | 485,617 | 460,497 | 905,887 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo (incluye efectivo restringido por \$124,034, \$96,614 y \$24,948 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020) | | \$ 501,236 | \$ 485,617 | \$ 460,497 |

(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 2022, 2021 y 2020
(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 2020, 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 2020, 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 | | |

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 2022, 2021 y 2020 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.

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.

Integración del Portafolio de hoteles

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

| Operador | Número de hoteles en operación al 31 de diciembre | | | | | |
|-------------------------------|---|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | 2022 | | 2021 | | 2020 | |
| | Administrados | Arrendados | Administrados | Arrendados | Administrados | Arrendados |
| Posadas | 68 | 1 | 68 | 1 | 65 | 2 |
| Marriott International | 11 | - | 11 | - | 11 | - |
| Real Turismo | 3 | - | 3 | - | 3 | - |
| Playa Resorts | 1 | - | 1 | - | - | - |
| Total | 83 | 1 | 83 | 1 | 79 | 2 |
| Total de Hoteles en operación | 84 | | 84 | | 81 | |
| Total de habitaciones | 12,264 | | 12,264 | | 11,939 | |

Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran cerrados 2 hoteles, los cuales representan 294 cuartos.

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 2022, 2021 y 2020, ascienden a \$142,667, \$97,741 y \$92,923, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

Eventos relevantes –

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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 revolviente de Sabadell.

e. 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 2022 y Plan 2023) 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 empezará 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> |

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

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

- Se reducen las amortizaciones de los años 2022 y 2023 por \$177 millones de pesos en 2022 y \$44 millones de pesos en 2023, y se extiende el vencimiento del crédito a 2024.
- La sobre tasa es de 190 puntos básicos sobre TIIE para la parte en pesos (\$253 millones) y de 225 puntos básicos sobre LIBOR para la parte en dólares (USD 13 millones).
- Se integró un KPI sostenible con un compromiso de reducir la intensidad energética por cuarto ocupado de 1% vs presupuesto para un portafolio de hoteles seleccionados, lo cual generará un beneficio de 5 puntos básicos para así obtener el primer crédito verde de FibraHotel.

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

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

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

h. Reforma Laboral

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

i. Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19

El 3 de febrero de 2021, FibraHotel llevó a cabo una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles FIHO19 se aprobó otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021 FibraHotel podría contratar deuda adicional por un monto de hasta \$500 millones de pesos.

j. Cambio de contrato de arrendamiento

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

k. Activos adquiridos

• Adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo

Con fecha 10 de marzo de 2021, se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 cuartos de servicios completos operado por Posadas acordada por las partes en 2017. FibraHotel llevó a cabo una remodelación en el hotel con una inversión de \$199,085 que fue tomada a cargo del precio de diez veces el EBITDA generado por el hotel en 2019. El precio remanente pagado por FibraHotel fue de \$156,090. El precio total por el hotel fue de \$355,175 y con este pago se dio por terminado el contrato de arrendamiento, se transfirió la propiedad a FibraHotel e inició a surtir efectos el contrato de operación.

• Adquisición del hotel Fiesta Americana Hermosillo

Con fecha 31 de enero de 2020, se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la venta del hotel Fiesta Americana Hermosillo con 220 cuartos de servicios completos operado por Grupo Posadas, acordada por las partes en

2016. FibraHotel llevó a cabo una remodelación en el hotel con una inversión de \$86,285, que fue tomada a cargo del precio de diez veces el EBITDA promedio generado por el hotel en 2017, 2018 y 2019. El precio remanente pagado por FibraHotel fue de \$107,876. El precio total por el hotel fue de \$194,161 y con este pago se dio por terminado el contrato de arrendamiento, se transfirió la propiedad a FibraHotel e inició a surtir efectos el contrato de operación.

L. Fondo de Recompra

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

m. Disposición de líneas de crédito

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

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

El 24 de marzo de 2020, FibraHotel dispuso de \$200 millones de pesos de la línea de crédito revolvente contratada con Sabadell. Las condiciones de contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 1.50 porcentuales. El 16 de abril de 2021, se firmó un convenio modificatorio para extender 24 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente. Al 31 de diciembre de 2022, la línea de crédito se encuentra saldada.

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

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

En el año, la Entidad 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 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Ingresos antes de su uso planeado

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

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

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

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

IFRS 16 Arrendamientos

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

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

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

| | |
|---|---|
| Enmiendas a IAS 1 | <i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i> |
| Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2 | <i>Revelación de las políticas contables</i> |
| Enmiendas a la IAS 8 | <i>Definición de las estimaciones contables</i> |
| Enmiendas a la IAS 12 | <i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i> |

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

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

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

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

Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

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

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. *Bases de medición*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la FibraHotel tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. **Negocio en Marcha**

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

d. **Bases de consolidación de estados financieros**

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

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

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

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

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

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

| Entidad | Participación 2022, 2021 y 2020 | 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. **Combinación de negocios**

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

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

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

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.

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 2022, 2021 y 2020 son:

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

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

k. Deterioro del valor de los activos de larga duración

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

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

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

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

l. Propiedades de inversión

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

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

- (i) Al menos una vez en cada periodo 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 periodo 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 periodo 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 la FibraHotel espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

PTU

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

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

n. Impuestos a la utilidad

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

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando FibraHotel tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un

evento pasado, es probable que FibraHotel tenga que liquidar la obligación y puede hacerse una estimación confiable con el importe de la obligación.

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

p. Arrendamientos

- FibraHotel como arrendador

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

- FibraHotel como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

q. Transacciones en moneda extranjera

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

r. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

s. Contabilidad de coberturas

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados

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

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

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

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

t. Reserva de pagos basados en certificados

Transacciones con pagos basados en certificados de FibraHotel

Las transacciones con pagos basados en certificados liquidables mediante instrumentos de capital a ejecutivos de FibraHotel, se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en certificados liquidados mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

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

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

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

u. Reconocimiento de ingresos

FibraHotel reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos por rentas de habitaciones, salones de usos múltiples y otros ingresos por servicios, son reconocidos como una obligación de desempeño que se satisface a lo largo del tiempo. Los pagos por la renta de habitaciones son liquidados, en la mayoría de los casos, por los huéspedes hasta que los servicios están completos, por lo tanto, un activo es reconocido en el periodo en que los servicios son prestados, representando el derecho de FibraHotel a reconocer el ingreso conforme se presta el servicio.
- ii. Los ingresos relacionados con alimentos y bebidas, y otros ingresos que involucran la entrega de un producto se realizan en los diferentes centros de consumo de los hoteles y se reconocen cuando el control de bienes ha sido transmitido, siendo este cuando el huésped recibe sus productos.
- iii. La política de FibraHotel para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 3 q.

v. Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales fueron clasificados de manera combinada por su función.

w. Estado de flujos de efectivo

FibraHotel presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión; intereses pagados y distribuciones y dividendos se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

x. Utilidad neta por CBFIs

Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el periodo. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 restando al total de CBFIs emitidos, los CBFIs en tesorería, los CBFIs cancelados y los CBFIs del fondo de recompra (ver Nota 16).

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| CBFIs emitidos | 833,947,220 | 833,947,220 | 833,947,220 |
| Menos - | | | |
| CBFIs en tesorería | (4,443,657) | (4,443,657) | (6,872,932) |
| CBFIs cancelados | (43,680,119) | (41,353,714) | (41,353,714) |
| CBFIs fondo de recompra | - | (2,326,405) | (2,326,405) |
| CBFIs con derechos económicos | <u>785,823,444</u> | <u>785,823,444</u> | <u>783,394,169</u> |

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

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

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Combinaciones de negocios

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

- El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- 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.).
- 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).
- Lleva a cabo la prueba para identificar la concentración.
- 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 q), los arrendamientos se clasifican como arrendamiento financiero u operativo en la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con FibraHotel o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. FibraHotel ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Capitalización de los costos por préstamos

FibraHotel capitaliza el costo de los préstamos directamente a la construcción de activos calificables.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

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

Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

Deterioro en propiedades hoteleras

El valor en libros de propiedades hoteleras se revisa por deterioro en caso de que existan situaciones o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros pudiera no ser recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación y se encuentra deteriorado. Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, FibraHotel utilizó la metodología de flujos futuros descontados en el valor en uso asignado a las unidades generadoras de efectivo y valor razonable. Los cálculos del valor en uso requieren que la FibraHotel determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual (ver Nota 7).

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo y bancos | \$ 377,202 | \$ 389,003 | \$ 435,549 |
| Equivalentes de efectivo y efectivo restringido: | | | |
| Fondo de reserva para gastos de capital (i) | 124,034 | 96,614 | 24,948 |
| | <u>\$ 501,236</u> | <u>\$ 485,617</u> | <u>\$ 460,497</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

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes | \$ 145,955 | \$ 116,679 | \$ 81,987 |
| Agencias de viaje | 51,803 | 50,636 | 31,612 |
| Tarjetas de crédito | 32,303 | 21,933 | 9,567 |
| Otras | 64,129 | 13,851 | 12,245 |
| | <u>294,190</u> | <u>203,099</u> | <u>135,411</u> |
| Rentas por cobrar a: | | | |
| Posadas | 26,694 | 18,475 | 5,266 |
| | <u>\$ 320,884</u> | <u>\$ 221,574</u> | <u>\$ 140,677</u> |

Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente FibraHotel mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo 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.

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 60-90 días | \$ 13,036 | \$ 6,260 | \$ 784 |
| Más de 90-120 días | 50,061 | 11,501 | 13,662 |
| Total | <u>\$ 63,097</u> | <u>\$ 17,761</u> | <u>\$ 14,446</u> |
| Antigüedad promedio (días) | <u>21</u> | <u>38</u> | <u>40</u> |

7. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Terrenos | \$ 2,047,386 | \$ 2,047,386 | \$ 1,909,172 |
| Edificios | 10,879,787 | 10,823,195 | 9,990,470 |
| Mobiliario y equipo de operación del hotel | 3,050,656 | 2,853,223 | 2,924,638 |
| | <u>15,977,829</u> | <u>15,723,804</u> | <u>14,824,280</u> |
| Menos - Depreciación acumulada | <u>(3,597,323)</u> | <u>(3,092,722)</u> | <u>(2,543,645)</u> |
| | <u>\$ 12,380,506</u> | <u>\$ 12,631,082</u> | <u>\$ 12,280,635</u> |

| Costo | Terrenos | Edificios | Mobiliario y equipo de hotel | Total |
|--|--------------|---------------|------------------------------|---------------|
| Saldos al 1 de enero de 2020 | \$ 1,727,969 | \$ 9,660,440 | \$ 2,907,107 | \$ 14,295,516 |
| Adquisiciones | 55,496 | 152,069 | 26,602 | 234,167 |
| Trasposos de propiedades en desarrollo | 108,200 | - | - | 108,200 |
| Trasposos de propiedades en inversión | 17,507 | 183,353 | 28,650 | 229,510 |
| Ajustes de deterioro | - | (5,392) | - | (5,392) |
| Bajas | - | - | (37,721) | (37,721) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | 1,909,172 | 9,990,470 | 2,924,638 | 14,824,280 |
| Adquisiciones | 47,962 | 97,010 | 145,578 | 290,550 |
| Trasposos de propiedades en inversión | 90,252 | 760,667 | (215,400) | 635,519 |
| Ajustes de deterioro | - | (24,952) | - | (24,952) |
| Bajas | - | - | (1,593) | (1,593) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 2,047,386 | 10,823,195 | 2,853,223 | 15,723,804 |
| Adquisiciones | - | 69,987 | 202,130 | 272,117 |
| Ajustes de deterioro | - | (13,395) | - | (13,395) |
| Bajas | - | - | (4,697) | (4,697) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | \$ 2,047,386 | \$ 10,879,787 | \$ 3,050,656 | \$ 15,977,829 |

| Depreciación acumulada | Edificios | Mobiliario y equipo de hotel | Total |
|-----------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Saldos al 1 de enero de 2020 | \$ 917,326 | \$ 1,072,340 | \$ 1,989,666 |
| Baja por depreciación | - | (29,859) | (29,859) |
| Gasto por depreciación | 269,705 | 314,133 | 583,838 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | 1,187,031 | 1,356,614 | 2,543,645 |
| Baja por depreciación | - | (2,655) | (2,655) |
| Gasto por depreciación | 309,630 | 242,102 | 551,732 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 1,496,661 | 1,596,061 | 3,092,722 |
| Baja por depreciación | - | (4,179) | (4,179) |
| Gasto por depreciación | 280,150 | 228,630 | 508,780 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | \$ 1,776,811 | \$ 1,820,512 | \$ 3,597,323 |

Al 31 de diciembre de 2022, algunos inmuebles de FibraHotel están otorgados en garantía de las líneas de crédito descritas en la Nota 11, cuyo valor en libros aproximado es de \$2,836 millones de pesos.

FibraHotel ha identificado que las unidades generadoras de efectivos son cada uno de sus hoteles y, por tanto, efectuó una revisión del monto recuperable de éstas. Esta revisión condujo al reconocimiento de una pérdida por deterioro al:

- 31 de diciembre de 2022, por \$13,395, correspondiendo a los hoteles One Puebla y Fairfield Inn Villahermosa.
- 31 de diciembre de 2021, por \$24,952, correspondiendo a los hoteles One Coatzacoalcos, One Puebla, Fiesta Inn Hermosillo y Fiesta Inn Perinorte.
- 31 de diciembre de 2020, \$5,392 correspondiendo al hotel Fiesta Inn Villahermosa.

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

Al 31 de diciembre de 2022 los hoteles de Servicio Selecto Ciudad Obregón y de Servicio Selecto León continúan cerrados. Al 31 de diciembre de 2021, se tomó la decisión de acelerar la depreciación, dejando únicamente el valor de los terrenos por \$111 millones los cuales fueron determinados por un valuador independiente. Esos ajustes representaron un cambio en el valor contable neto de \$48 millones de pesos.

Durante el segundo trimestre de 2020, FibraHotel tenía cuatro hoteles administrados cerrados. Respecto a los hoteles Servicio Limitado Coatzacoalcos, Servicio Selecto Ciudad Obregón, Servicio Selecto León, y Servicio Limitado Saltillo, FibraHotel

tomó la decisión de modificar el valor contable de estos activos, acelerando la depreciación y dejando únicamente el valor de los terrenos y de las obras civiles. Esos ajustes representaron un cambio en el valor contable neto de esos cuatro hoteles con un impacto neto de \$66.2 millones de pesos.

8. Propiedades en desarrollo

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Proyectos diversos | \$ 92,923 | \$ 92,923 | \$ 92,923 |
| Otros | 49,744 | 4,818 | - |
| | <u>\$ 142,667</u> | <u>\$ 97,741</u> | <u>\$ 92,923</u> |

Durante el cuarto trimestre de 2020, FibraHotel realizó ajustes al portafolio de desarrollo reclasificando los terrenos adjuntos a hoteles y gastos asociados, dejando los terrenos dentro de proyectos de usos mixtos. Los terrenos se reclasificaron en propiedades, mobiliario y equipo del hotel, junto con los hoteles Fiesta Inn Toluca y Fiesta Inn Villahermosa, por un importe de \$108 millones de pesos y se tuvo un gasto en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por \$35 millones de pesos. Considerando estos ajustes, el valor del portafolio de desarrollo al 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$92.9 millones de pesos. Durante el año 2022 y 2021, FibraHotel no realizó ajustes al portafolio de desarrollo.

9. Propiedades de inversión

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Valor razonable de las propiedades de inversión | <u>\$ 4,081,000</u> | <u>\$ 3,507,324</u> | <u>\$ 3,806,192</u> |
| Saldos al inicio del año | \$ 3,507,324 | \$ 3,806,192 | \$ 3,965,509 |
| Adiciones | 67,726 | 67,337 | 28,007 |
| Bajas | | (40) | (556) |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | 505,950 | 269,355 | 42,744 |
| Traspaso a propiedades, mobiliario y equipo de hotel ⁽¹⁾ | - | (635,520) | (229,512) |
| Saldos al final del año | <u>\$ 4,081,000</u> | <u>\$ 3,507,324</u> | <u>\$ 3,806,192</u> |

El valor razonable del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún al 31 de diciembre de 2022 (única propiedad registrada como Propiedad de Inversión) fue realizado por la consultora HVS, especializada en el sector de hotelería. HVS utilizó la metodología de flujos futuros descontados; el cálculo del flujo de efectivo proyectado que HVS consideró fue a 10 años. Para estimar el valor de salida de las inversiones, FibraHotel tomó un Cap rate de 8.5% para el último año proyectado de cada una de las inversiones, posteriormente, y a dicho flujo les aplicó un factor de descuento con la finalidad de traer a valor presente el valor de salida de las inversiones. La tasa de descuento que aplicó FibraHotel fue bajo la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés). La jerarquía de la valuación de valor razonable es de Nivel 3.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue determinado por FibraHotel con base en la metodología de flujos futuros descontados; el cálculo del flujo de efectivo proyectado que FibraHotel consideró fue a 9 años. Para estimar el valor de salida de las inversiones, FibraHotel tomó un Cap rate para el último año proyectado de cada una de las inversiones, posteriormente, le quitó el costo de transacción considerado del 2.5% para todas las inversiones y finalmente, a dicho flujo les aplicó un factor de descuento con la finalidad de traer a valor presente el valor de salida de las inversiones. La tasa de descuento que aplicó FibraHotel fue bajo la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés). La jerarquía de la valuación de valor razonable es de Nivel 3.

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

(1) Traspaso de hotel Fiesta Inn Cuautitlán en el año 2020 y de los hoteles Fiesta Inn Perisur The Yucatán Resort Playa del Carmen en el año 2021. Ver Nota 1 - Eventos relevantes.

10. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cuentas por pagar | \$ 304,541 | \$ 217,631 | \$ 142,033 |
| Gastos acumulados | 75,439 | 81,335 | 43,910 |
| Otras cuentas por pagar | 55,015 | 43,522 | 22,775 |
| | <u>\$ 434,995</u> | <u>\$ 342,488</u> | <u>\$ 208,718</u> |

11. Deuda

a. Los préstamos se integran como sigue:

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | \$ 726,550 | \$ 734,850 | \$ 734,850 |
| Línea de crédito en pesos mexicanos con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA a una tasa TIIE a 28 días más 1.60 puntos porcentuales, con vencimientos a partir de julio de 2021 y hasta de julio 2023 ⁽³⁾ | 156,339 | 196,326 | 252,933 |
| 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 ⁽¹⁾ | 459,770 | 964,855 | 989,890 |
| Línea de crédito en pesos mexicanos con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. A una tasa TIIE a 91 días más 2.60 puntos porcentuales (1.99 puntos porcentuales a partir de julio de 2022) con vencimiento en junio 2030 | - | 250,000 | - |
| Línea de crédito en dólares americanos con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. A una tasa SOFR a 91 días mas 2.50 puntos porcentuales con vencimiento en junio 2028 | 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 ⁽³⁾ | 195,370 | 227,952 | 259,158 |
| Crédito revolvente con Sabcapital S. A. de C.V. SOFOM ER, con vencimiento en mayo 2024 ⁽²⁾ | - | 130,000 | 200,000 |
| | <u>2,014,529</u> | <u>2,503,983</u> | <u>2,436,831</u> |
| Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo | <u>(351,312)</u> | <u>(96,160)</u> | <u>(319,297)</u> |
| A largo plazo | <u>\$ 1,663,217</u> | <u>\$ 2,407,823</u> | <u>\$ 2,117,534</u> |

(1) En julio de 2020, la sobre tasa incrementó de 1.30 puntos porcentuales a 2.00 puntos porcentuales como se acordó a la firma del contrato de crédito con Banorte en julio de 2018. En diciembre de 2022 se amortizó \$486 millones del saldo insoluto de \$946 millones, los cuales fueron financiados a través de una disposición de una línea de crédito de 24.6 millones de dólares.

(2) En junio de 2021 FibraHotel firmó convenio modificatorio en línea de crédito BBVA 2, acordando lo siguiente:

- Reducir amortizaciones de los años 2022 y 2023 por \$177 millones de pesos en 2022; \$44 millones de pesos en 2023, y extender el vencimiento del crédito a 2024.
- Considerar la sobre tasa de 190 puntos básicos sobre TIIE para la porción en pesos (\$253 millones) y de 225 puntos básicos sobre LIBOR para la parte en dólares (USD 13 millones).
- Se integró un KPI sostenible con un compromiso de reducir la intensidad energética por cuarto ocupado de 1% vs presupuesto para un portafolio de hoteles seleccionados, lo cual generará un beneficio de 5 puntos básicos para así obtener el primer crédito verde de FibraHotel.

BBVA

Principales obligaciones de hacer:

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

Dispensas acordadas en 2022

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

Dispensas acordadas en 2021

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

Dispensas acordadas en 2020

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

Banorte

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 2022

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

Dispensas acordadas en 2021

- Poder cumplir con los índices financieros hasta la conclusión del año 2022.

Dispensas acordadas en 2020

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

b. Deuda bursátil a largo plazo

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

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Deuda Bursátil a largo plazo a una tasa fija del 8.83%. El crédito tiene un esquema de amortizaciones lineales de capital en los años 8, 9 y 10, el vencimiento de la deuda es septiembre 2029. | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 |
| Menos - Gastos por colocación de la deuda | (15,755) | (18,089) | (20,422) |
| | <u>\$ 2,484,245</u> | <u>\$ 2,481,911</u> | <u>\$ 2,479,578</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 2022, 2021 y 2020, estas restricciones fueron cumplidas.

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

- Otorgar una dispensa para el año 2021 respecto a una cláusula que limitaba la contratación de deuda adicional si el índice de cobertura de servicio de la deuda es inferior a 1.5x. Con esta dispensa, durante 2021 FibraHotel podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta \$500 millones de pesos.

La inserción de una nueva cláusula indicando que FibraHotel podrá contratar deuda adicional destinada a refinanciar deuda existente, con el objetivo de mejorar los términos y condiciones de la deuda, aun y cuando, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea inferior a 1.5x.

c. Vencimientos de los préstamos:

| Año | Vencimientos |
|---------------|---------------------|
| 2024 | \$ 411,299 |
| 2025 | 301,395 |
| 2026 | 323,895 |
| 2027 | 1,201,243 |
| Más de 5 años | 1,909,630 |
| | <u>\$ 4,147,462</u> |

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

| | 01/01/2022 | Financiamiento de flujo de efectivo | Financiamiento pagados | Intereses devengados | Intereses pagados | Otros resultados | 31/12/2022 |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Préstamos bancarios | \$ 2,504,061 | \$ 476,500 | \$ (953,933) | \$ 213,847 | \$ (188,402) | \$ (12,022) | \$ 2,040,051 |
| Deuda Bursátil | <u>2,542,618</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>223,816</u> | <u>(223,203)</u> | <u>2,334</u> | <u>2,545,565</u> |
| | <u>\$ 5,046,679</u> | <u>\$ 476,500</u> | <u>\$ (953,933)</u> | <u>\$ 437,663</u> | <u>\$ (411,605)</u> | <u>\$ (9,688)</u> | <u>\$ 4,585,616</u> |

12. Impuestos a la utilidad

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

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

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

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------|-------------------|-------------------|-----------------|
| ISR: | | | |
| Diferido | <u>\$ (2,155)</u> | <u>\$ (1,308)</u> | <u>\$ 2,451</u> |

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el principal concepto que integra el impuesto sobre la renta diferido activo corresponde a gastos acumulados por \$15,793 \$8,139, y \$4,113 respectivamente.

13. Instrumentos financieros

a. Administración del riesgo de patrimonio

FibraHotel administra su patrimonio para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que busca maximizar el patrimonio de sus fideicomisarios y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y patrimonio. La estrategia general de FibraHotel en 2022 no ha sido modificada en comparación con 2021 y 2020.

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:

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Deuda ⁽¹⁾ | \$ 4,498,774 | \$ 4,985,894 | \$ 4,916,409 |
| Activos totales | 17,479,017 | 16,975,236 | 16,821,922 |
| Índice de deuda neta a activos totales | 25.74% | 29.37% | 29.23% |

- (1) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados), como se describe en las Nota 11.

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

Las modificaciones son aplicables a FIBRAS y tienen como principal objetivo flexibilizar el marco jurídico de las FIBRAS cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso.

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

Índice de cobertura de deuda

Al 31 de diciembre de 2022, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.75, considerando un periodo de cuatro trimestres, derivado de la actualización de la CUE; las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: \$760 millones de pesos.
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): \$289 millones de pesos.
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): \$377 millones de pesos.
 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar: \$20 millones de pesos.
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): \$1,243 millones de pesos.
 - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: \$200 millones de pesos.

b. Categorías de instrumentos financieros

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Activos financieros: | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ 501,236 | \$ 485,617 | \$ 460,497 |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar | 320,884 | 221,574 | 140,677 |
| Pasivos financieros: | | | |
| Deuda | \$ 4,498,774 | \$ 4,985,894 | \$ 4,916,409 |
| Cuentas por pagar a proveedores | 304,541 | 217,631 | 142,033 |
| Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada | 40,393 | 157,140 | 144,493 |
| Intereses por pagar | 86,842 | 60,784 | 79,686 |
| Instrumentos financieros derivados | - | - | 1,724 |

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de FibraHotel, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de FibraHotel es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de FibraHotel a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

d. Riesgo de mercado

Las actividades de FibraHotel lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FibraHotel suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición de FibraHotel a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. Administración del riesgo cambiario

- i. 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.

La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Miles de dólares: | | | |
| Activos monetarios | \$ 2,770 | \$ 6,848 | \$ 9,398 |
| Pasivos monetarios | (32,323) | (11,615) | (13,354) |
| Posición larga | (29,553) | (4,767) | (3,956) |
| Equivalente en miles pesos | \$ (572,190) | \$ (97,798) | \$ (78,864) |

- ii. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 | 31 de marzo de 2023 |
|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Dólar | \$ 19.3615 | \$ 20.5157 | \$ 19.9352 | \$ 18.0932 |

- 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 2022, 2021 y 2020, tendría un decremento de aproximadamente (\$29,552), (\$4,767) y (\$3,956), respectivamente.

f. Administración del riesgo de tasas de interés - Instrumentos financieros derivados

FibraHotel se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FibraHotel manteniendo contratos cap, cap spread y collar de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

- *Análisis de sensibilidad para las tasas de interés - Instrumentos financieros derivados*

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés de deuda final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés (TIIE 28 días y TIIE 91 días): +100 puntos base, +25 puntos base, -25 puntos base, -100 puntos base, los resultados de estos efectos al 31 de diciembre de 2022 son como sigue:

| Escenario | TIIE | | SOFR | Impacto |
|-----------------------|--------------|--------------|---------|----------|
| | TIIE 28 días | TIIE 91 días | | |
| Menos 100 puntos base | 9.7605 | 9.9749 | 3.3581% | (18,954) |
| Menos 25 puntos base | 10.5105 | 10.7249 | 4.1081% | (4,739) |
| Al 31/12/2022 | 10.7605 | 10.9749 | 4.3581% | - |
| Más 25 puntos base | 11.0105 | 11.2249 | 4.6081% | 4,739 |
| Más 100 puntos base | 11.7605 | 11.9749 | 5.3581% | 18,954 |

De acuerdo a los resultados que arroja el análisis de sensibilidad bajo los escenarios y según las características y estructura de las posiciones en derivados analizadas, se concluye que los riesgos de mercado a los que se enfrenta la posición en swaps de la entidad se encuentran principalmente en: a) Tasa TIIE a 28 días; b) Curva TIIE-IRS, c) SOFR y d) La correlación existente entre los factores de riesgo. A mayor correlación mayor volatilidad del portafolio de factores de riesgo.

g. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para FibraHotel. Prácticamente todos los ingresos de FibraHotel se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

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 del 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 periodos 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 fijas y variable están sujetos a cambio:

| | 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> |
| Al 31 de diciembre de 2021 | | | | |
| Deuda | \$ 96,160 | \$ 1,248,167 | \$ 3,641,567 | \$ 4,985,894 |
| Intereses por pagar | 60,784 | - | - | 60,784 |
| Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados | 342,488 | - | - | 342,488 |
| Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada | 157,140 | - | - | 157,140 |
| Intereses proyectados de la deuda | <u>427,998</u> | <u>868,639</u> | <u>1,279,317</u> | <u>2,575,954</u> |
| Total | \$ <u>1,084,570</u> | \$ <u>2,116,806</u> | \$ <u>4,920,884</u> | \$ <u>8,122,260</u> |
| Al 31 de diciembre de 2020 | | | | |
| Deuda | \$ 319,297 | \$ 862,859 | \$ 3,734,253 | \$ 4,916,409 |
| Intereses por pagar | 79,686 | - | - | 79,686 |
| Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados | 208,718 | - | - | 208,718 |
| Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. – parte relacionada | 144,493 | - | - | 144,493 |
| Intereses proyectados de la deuda | <u>356,891</u> | <u>982,599</u> | <u>996,512</u> | <u>2,336,002</u> |
| Total | \$ <u>1,109,085</u> | \$ <u>1,845,458</u> | \$ <u>4,730,765</u> | \$ <u>7,685,308</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 |
|---|---------------------------------------|------------|------------|-------------------------------|--|
| | 2022 | 2021 | 2020 | | |
| Instrumentos financieros derivados activos designados como cobertura de tasas | \$ - | \$ - | \$ (1,724) | Nivel 2 | Flujos futuros de efectivo descontados, se calculan sobre la base de las tasas de interés a plazo (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo de referencia) y tasas de interés contractuales, descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes. |
| Inversiones en valor gubernamentales | \$ 150 | \$ 196,237 | \$ 114,285 | 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 | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 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 | \$ 4,498,774 | \$ 4,569,140 | \$ 4,985,894 | \$ 5,162,003 | \$ 4,916,409 | \$ 5,117,424 | Nivel 3 | Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable. La valuación se realizó mediante la proyección de flujos futuros descontados a valor presente. |

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de 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).

14. 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:

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|------------|
| Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. ⁽¹⁾ : | | | |
| Honorarios de administración | \$ 156,049 | \$ 146,565 | \$ 144,493 |
| Grupo A ⁽²⁾ : | | | |
| Gasto: | | | |
| Servicios administrativos | \$ 42,621 | \$ 78,553 | \$ 81,687 |

(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 2022, 2021 y 2020, es por \$40,393, \$157,140 y 144,493, respectivamente.

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

15. 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 2022 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:

| | 2022 % |
|--------------------------------------|-----------|
| Tasa de descuento | 9.45 |
| Tasa esperada de incremento salarial | 5.00 |

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

| | 2022 |
|--|-----------------|
| Costo del servicio: | |
| Costo laboral del servicio actual | \$ 3,941 |
| Costo de servicios pasados por liquidaciones | 67 |
| Costo por intereses | 856 |
| | <u>\$ 4,864</u> |

Los montos reconocidos en ORI son como se muestra a continuación

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

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

| | 2022 |
|---|-----------|
| Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos | \$ 1,662 |
| Costo laboral del servicio actual | 3,941 |
| Costo por intereses | 856 |
| Remediación (ganancias) pérdidas: | |
| (Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros | (1,791) |
| (Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados | (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 | \$ 11,885 |

16. Patrimonio de los fideicomisarios

Aportaciones y contribuciones-

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

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 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 2022, 2021 y 2020 existen 785,823,444, 785,823,444 y 783,394,169 CBFIs en circulación con derechos económicos, respectivamente.
- d. Durante los años 2017 y 2018 FibraHotel realizó la recompra de 41,353,714 CBFIs, de los cuales 32,620,342 fueron cancelados en 2019 y 8,733,372 fueron cancelados en 2020. En 2020 FibraHotel realizó recompra de 2,326,405 CBFIs.
- e. Al 31 de diciembre de 2020, el Comité Técnico de FibraHotel ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

| Fecha de aprobación de distribuciones | Distribución por CBFi (Pesos) | Distribuciones de reembolso de patrimonio | Distribuciones del resultado fiscal | Total distribuciones |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------|
| 18 de febrero de 2020 | \$ 0.2017 | \$ 111,964 | \$ 46,071 | \$ 158,035 |

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

La distribución por CBFIs es el resultado de dividir el importe total distribuible entre el número de CBFIs en circulación con derechos económicos, el corte del número de CBFIs que tienen derecho a distribución se hace al momento de publicar el aviso de distribución.

A partir del primer trimestre de 2020, anticipando un resultado fiscal negativo para los años 2020 y 2021, y con la intención de proteger la situación de liquidez de FibraHotel, el Comité Técnico decidió suspender el pago de distribución.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los CBFIs sin derechos económicos y cancelados ascendían a 48,123,776 y 48,123,776, 50,553,051, respectivamente.

- f. *Recompra de Certificados -*

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el fondo de recompra se mantuvo inactivo.

FibraHotel han recomprado los siguientes certificados durante 2020:

| | | |
|--|-----------|----------------------|
| CBFIs en circulación | \$ | 833,947,220 |
| Monto máximo de recompra | | 41,697,361 |
| Número de CBFIs adquiridos | | 2,326,405 |
| Precio de adquisición promedio (Pesos) | | <u>7.79</u> |
| Total de recompra | \$ | <u>18,132</u> |

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

Con base en los precios determinados por FibraHotel, así como con el número de certificados liberados, se determinó que el valor razonable estimado total de todas las opciones fue por \$34,090 el cual se registró de manera lineal a lo largo de los 5 años que duró en plan. El efecto se registró incrementado el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios.

17. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos, descritos por marca hotelera, son como sigue:

| Año | Fiesta Americana | Otros |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| Menos de un año | \$ 233,412 | \$ 27,286 |
| De uno a 5 años | <u>897,449</u> | <u>109,143</u> |
| | <u>\$ 1,130,861</u> | <u>\$ 136,429</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.

18. 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.

Estancia prolongada

Los hoteles de este segmento se caracterizan por un formato de suite, en configuraciones de estudio de una o dos recámaras, casi siempre con una cocina y un espacio de comedor y área de trabajo. Entre los servicios que brindan estos hoteles son áreas públicas similares a un hotel de servicios selectos sin salas de reuniones. Este segmento dejó de ofrecerse en 2020.

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:

| | 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 | - | - | 431,630 | 29,390 | 461,020 |
| Otros | 4,500 | 8,634 | 29,263 | - | 42,397 |
| | <u>2,034,798</u> | <u>584,132</u> | <u>2,048,025</u> | <u>29,390</u> | <u>4,696,345</u> |
| Costos y gastos generales: | | | | | |
| Habitaciones | 360,532 | 154,246 | 255,332 | - | 770,110 |
| Alimentos y bebidas | 224,666 | 2,601 | 265,902 | - | 493,169 |
| Costos indirectos | 843,087 | 250,877 | 628,152 | - | 1,722,116 |
| Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos | - | - | - | 369,567 | 369,567 |
| Deterioro de propiedades hoteleras | - | - | - | 13,395 | 13,395 |
| Depreciación | - | - | - | 508,780 | 508,780 |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | (505,950) | (505,950) |
| | <u>1,428,285</u> | <u>407,724</u> | <u>1,149,386</u> | <u>385,792</u> | <u>3,371,187</u> |
| | | | | | |
| | | | | Utilidad de operación | 1,325,158 |
| | | | | Costos financieros, netos y otros | <u>404,803</u> |
| | | | | Utilidad antes de impuestos | <u>\$ 920,355</u> |

| 2021 | | | | | |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | Servicio selecto | Servicio limitado | Servicio completo | Corporativo | Total |
| Ingresos por: | | | | | |
| Arrendamiento de habitaciones | \$ 1,182,123 | \$ 354,714 | \$ 754,889 | \$ - | \$ 2,291,726 |
| Alimentos y bebidas | 241,366 | 196 | 273,730 | - | 515,292 |
| Arrendamiento de inmuebles | - | - | 231,573 | 28,672 | 260,245 |
| Otros | 7,705 | 7,503 | 26,660 | - | 41,868 |
| | <u>1,431,194</u> | <u>362,413</u> | <u>1,286,852</u> | <u>28,672</u> | <u>3,109,131</u> |
| Costos y gastos generales: | | | | | |
| Habitaciones | 278,552 | 104,009 | 175,699 | - | 558,260 |
| Alimentos y bebidas | 154,347 | 1,714 | 174,385 | - | 330,446 |
| Costos indirectos | 654,442 | 176,123 | 449,172 | - | 1,279,737 |
| Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos | - | - | - | 317,013 | 317,013 |
| Deterioro de propiedades hoteleras | - | - | - | 24,952 | 24,952 |
| Depreciación | - | - | - | 551,732 | 551,732 |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | (269,355) | (269,355) |
| | <u>1,087,341</u> | <u>281,846</u> | <u>799,256</u> | <u>624,342</u> | <u>2,792,785</u> |
| | | | | Utilidad de operación | 316,346 |
| | | | | Costos financieros, netos y otros | <u>371,824</u> |
| | | | | Pérdida antes de impuestos | <u>\$ (55,478)</u> |
| 2020 | | | | | |
| | Servicio selecto | Servicio limitado | Servicio completo | Corporativo | Total |
| Ingresos por: | | | | | |
| Arrendamiento de habitaciones | \$ 727,071 | \$ 237,960 | \$ 418,381 | \$ - | \$ 1,383,412 |
| Alimentos y bebidas | 158,415 | 1,328 | 153,137 | - | 312,880 |
| Arrendamiento de inmuebles | 32,770 | - | 134,630 | 28,307 | 195,707 |
| Otros | 19,951 | 8,309 | 21,393 | - | 49,653 |
| | <u>938,207</u> | <u>247,597</u> | <u>727,541</u> | <u>28,307</u> | <u>1,941,652</u> |
| Costos y gastos generales: | | | | | |
| Habitaciones | 224,297 | 87,341 | 135,374 | - | 447,012 |
| Alimentos y bebidas | 139,538 | 1,936 | 139,843 | - | 281,317 |
| Costos indirectos | 460,560 | 135,364 | 309,146 | - | 905,070 |
| Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos | - | - | - | 364,120 | 364,120 |
| Deterioro de propiedades hoteleras | - | - | - | 5,392 | 5,392 |
| Depreciación | - | - | - | 583,838 | 583,838 |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | (42,744) | (42,744) |
| | <u>824,395</u> | <u>224,641</u> | <u>584,363</u> | <u>910,606</u> | <u>2,544,005</u> |
| | | | | Pérdida de operación | (602,353) |
| | | | | Costos financieros, netos y otros | <u>(397,352)</u> |
| | | | | Pérdida antes de impuestos | <u>\$ (999,705)</u> |

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

| | 2022 | | | | |
|--|-------------------|------------------|-------------------|--------------|---------------|
| | Servicio limitado | Servicio selecto | Servicio completo | Corporativo | Total |
| Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto | \$ 1,659,241 | \$ 5,894,667 | \$ 4,822,341 | \$ 4,257 | \$ 12,380,506 |
| Propiedad de inversión | \$ - | \$ - | \$ 4,081,000 | \$ - | \$ 4,081,000 |
| Propiedades en desarrollo | \$ - | \$ 33,996 | \$ 58,927 | \$ 49,744 | \$ 142,667 |
| Deuda ⁽¹⁾ | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 4,498,774 | \$ 4,498,774 |
| | 2021 | | | | |
| | Servicio limitado | Servicio selecto | Servicio completo | Corporativo | Total |
| Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto | \$ 1,713,078 | \$ 6,005,847 | \$ 4,909,040 | \$ 3,117 | \$ 12,631,082 |
| Propiedad de inversión | \$ - | \$ - | \$ 3,507,324 | \$ - | \$ 3,507,324 |
| Propiedades en desarrollo | \$ - | \$ 33,996 | \$ 58,927 | \$ 4,818 | \$ 97,741 |
| Deuda ⁽¹⁾ | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 4,985,894 | \$ 4,985,894 |
| | 2020 | | | | |
| | Servicio limitado | Servicio selecto | Servicio completo | Corporativo | Total |
| Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto | \$ 1,769,409 | \$ 5,836,009 | \$ 4,672,765 | \$ 2,452 | \$ 12,280,635 |
| Propiedades de inversión | \$ - | \$ 412,530 | \$ 3,393,662 | \$ - | \$ 3,806,192 |
| Propiedades en desarrollo | \$ - | \$ 33,996 | \$ 58,927 | \$ - | \$ 92,923 |
| Deuda ⁽¹⁾ | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 4,916,409 | \$ 4,916,409 |

(1) La deuda contratada corresponde a contratos corporativos, mismos que por su naturaleza no pueden ser distribuidos a un segmento en específico.

19. Compromisos y contingencias

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- FibraHotel arrienda las oficinas donde realiza sus actividades administrativas, así como algunas oficinas en unos hoteles. Los gastos por rentas ascendieron a \$5,237, \$4,895 y \$3,579 en 2022, 2021 y 2020, respectivamente. El de contrato de las rentas de oficinas tiene vencimiento en 2020 y 2022.
- Como se menciona en la Nota 1 (d, el 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de eliminar la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. En el mes de julio de 2022 FibraHotel completó los cambios administrativos y operativos necesarios (vía la subsidiaria Fibra Hotelera S.C.) para cumplir integralmente con lo establecido en el marco legal vigente, sin embargo podrían surgir diferencias de criterio si las autoridades laborales y fiscales al revisar la estructura de operación consideran que FibraHotel sigue manteniendo un esquema de subcontratación de personal, en cuyo caso las operaciones respectivas tendrían que considerarse como un gasto no deducible y el IVA de las mismas sería no acreditable.

20. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2023, 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



FIHO

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




FibraHotel_{mx}

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