

 Fiesta Americana

Informe  
Anual

**2021**



FibraHotel<sub>mx</sub>





# Cifras destacadas 2021

2 millones de cuartos noche  
(+ 54% respecto a 2020)

47.3% Tasa de ocupación del portafolio  
(excluyendo Fiesta Americana  
Condessa Cancún)

12,264 cuartos en operación  
(+3% respecto a 2020)

\$3,109 millones de pesos de ingresos  
(+60% respecto a 2020)

\$638 millones de pesos de  
EBITDA ajustado

\$4,986 millones de pesos de  
deuda financiera  
(+1% respecto a 2020)

51.81 kWh/cuarto noche como  
intensidad de consumo de energía  
(-19% respecto a 2020)

17.37 kg CO<sub>2</sub> e/cuarto noche como  
intensidad de emisiones de GEI  
(-28% respecto a 2020)

4,209 personas empleadas  
en los hoteles  
(+24% respecto a 2020)

(Datos a 31 de diciembre de 2021)

# Contenido

Cifras destacadas 2021	P. 02		
Mensaje del Director General	P. 04		
Conoce más acerca de nuestro informe	P. 06		
Perfil	P. 07		
Portafolio	P. 09		
Contexto	P. 13		
Relación con los operadores	P. 16		
Estrategia de inversión y desarrollo	P. 18		
Enfoque integral en Sustentabilidad	P. 20		
Prioridades	P. 20		
Gobernanza	P. 22		
Resultados operativos y financieros	P. 24		
Principales indicadores	P. 25		
Flujo de efectivo y posición de liquidez	P. 29		
Gastos de capital	P. 31		
Distribuciones de efectivo	P. 31		
Certificados Bursátiles Fiduciarios			
Inmobiliarios (CBFIs)	P. 31		
Presencia en el mercado de capitales	P. 32		
CBFIs	P. 32		
Valor económico generado y distribuido	P. 32		
Gestión de riesgos	P. 33		
Riesgos y oportunidades de cambio climático	P. 36		
Gobierno Corporativo	P. 36		
Ética y Cumplimiento	P. 39		
		Infraestructura Sustentable	P. 40
		Inversión y gestión	P. 40
		Energía y emisiones	P. 41
		Otros indicadores ambientales	P. 44
		Capital humano	P. 46
		Demografía y diversidad	P. 46
		Desarrollo y bienestar	P. 47
		Creación de valor compartido	P. 48
		Experiencia del huésped	P. 48
		Desarrollo socioeconómico del entorno	P. 48
		Inversión social	P. 49
		ANEXO I: Información ASG adicional	P. 51
		Relación con nuestros grupos de interés	P. 51
		Respeto a los derechos humanos	P. 54
		Alianzas y membresías	P. 58
		Análisis de materialidad	P. 58
		Contribución a los ODS	P. 60
		Anexo II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte	P. 62
		Carta de Verificación del Informe Anual Integrado 2021	P. 62
		Índice de contenidos AMEFIBRA	P. 64
		Índice de contenidos GRI	P. 65
		Índice de parámetros SASB	P. 68
		Índice de recomendaciones de TCFD	P. 71
		Anexo III: Estados financieros consolidados	P. 73

NOTA: La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 15 de junio de 2022.



# Mensaje del Director General

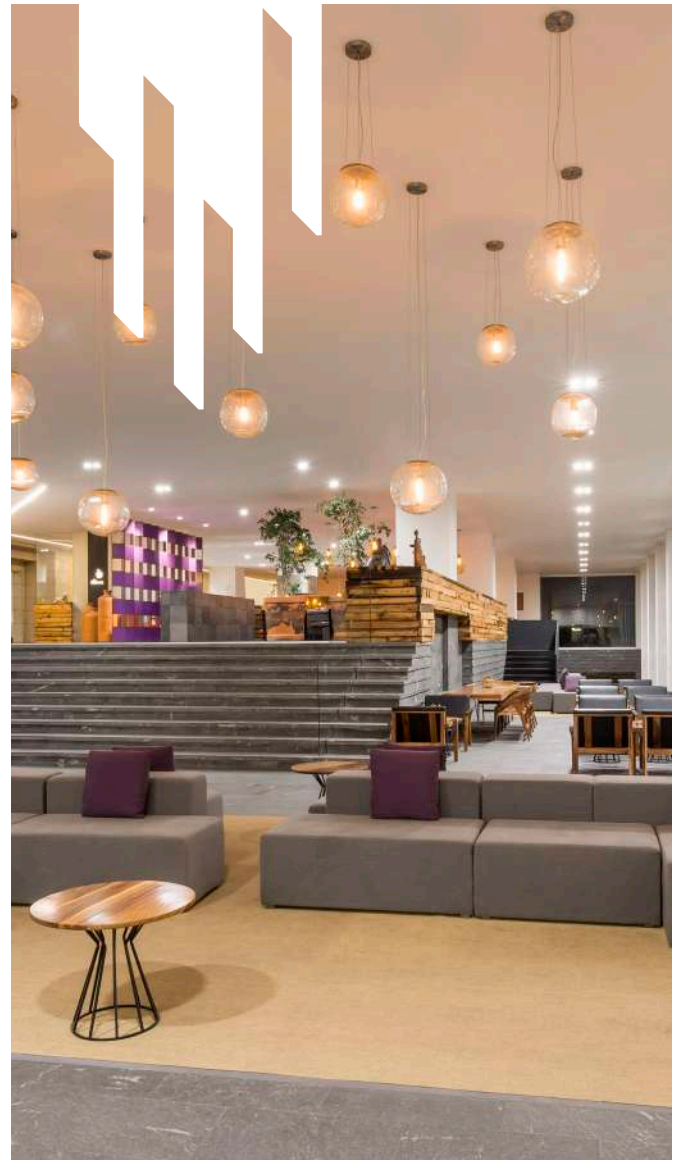
(GRI 2-22)

El 2021 fue importante en cuanto a resultados y aprendizaje para nuestra visión del negocio en el mediano y largo plazos. Durante el año, reafirmamos la calidad de nuestro portafolio con una notable recuperación frente al impacto de la crisis de COVID-19 con repuntes de contagios en enero y junio que provocaron restricciones en nuestra operación. Uno de los aspectos más destacados de esta situación adversa, ha sido la capacidad de nuestros colaboradores y equipo de poder adaptarnos para lograr ser una compañía más fuerte y resiliente. El grupo de control, en 2021, en conjunto con algunos miembros del Comité Técnico y de la administración adquirimos 95,363,198 CBFIs que equivalen aproximadamente al 12% de la compañía. Estas transacciones continúan demostrando nuestro compromiso y el valor potencial que vemos en FibraHotel.

Cabe destacar la importancia de la diversificación de nuestros hoteles junto con la visión estratégica. En los últimos

años implementamos un plan de crecimiento en hoteles de placer, resorts y hoteles en mercados con ingresos en dólares. El turismo y los hoteles de placer han presentado una mayor recuperación frente al resto del portafolio. Por ejemplo, en mayo de 2021, el hotel de Playa del Carmen reabrió bajo la marca The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton, operado por Playa Hotels & Resorts, ha mostrado a la fecha resultados positivos y un buen posicionamiento entre viajeros nacionales e internacionales. Así mismo, la diversificación del portafolio con presencia en 26 estados, en diferentes segmentos, con distintas marcas y operadores, nos ayuda a mantener un crecimiento paulatino con oportunidades importantes como es la reactivación de los hoteles en la Ciudad de México.

Logramos, en 2021, una ocupación de 47.3%, con ingresos de Ps. \$3,109 millones, un NOI de Ps. \$867 millones de pesos y un flujo libre de efectivo positivo con un AFFO de Ps. \$87 millones. También se destacan los resultados de los hoteles Fiesta Americana Condesa Cancún que logró una Tarifa Efectiva Todo Incluido casi en línea con 2019 y el hotel Live Aqua San Miguel de Allende, el cual logró la mejor Tarifa Efectiva desde su apertura. A nivel corporativo, el equipo





de *asset management* realizó una evaluación de todos los procesos, costos y resultados en los hoteles, enfocándose en áreas de oportunidad para incrementar los ingresos, con un fuerte énfasis en crecimiento de tarifas y de ingresos de alimentos y bebidas. De igual forma, se implementaron eficiencias operativas con el objetivo de expandir márgenes hacia el futuro y logrando un margen de EBITDA en el año de 20.6 por ciento.

Como parte de la estrategia, nuestro compromiso con los temas ASG es más fuerte que nunca. Nos complace compartir que obtuvimos nuestro primer financiamiento vinculado a la sustentabilidad, demostrando nuestro enfoque en el uso inteligente de recursos y el compromiso para mejorar nuestro desempeño sustentable. En octubre de 2021, nos sumamos a la iniciativa de sustentabilidad corporativa más grande

y reconocida del mundo: el Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Como signatario, FibraHotel se compromete a implementar mejores prácticas y tecnologías que vayan acorde con los diez principios de la iniciativa. Por otra parte, durante todo el año, trabajamos para poder llegar a ser parte del *Science Based Targets Initiative* en marzo de 2022 se reconoció internacionalmente nuestro compromiso a crear objetivos basados en la ciencia.

Quiero agradecerle al equipo de trabajo, miembros del Comité Técnico, Tenedores y a todos nuestros grupos de interés. Aunque todavía tenemos camino por recorrer, el compromiso está más presente que nunca y estoy convencido que la capacidad, liderazgo y visión estratégica del equipo de FibraHotel será clave en la ejecución del plan de negocios y el éxito de la compañía en el futuro.

Simón Galante  
CEO FibraHotel

# Conoce más acerca de nuestro informe

(GRI 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-14)  
(AMEFIBRA GASGo4)



**E**n 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 segundo año consecutivo elaboramos nuestro Informe Anual, alineado con nuestro compromiso de transparencia, el cual refleja las principales iniciativas y resultados de nuestra gestión de enero a diciembre de 2021, con indicadores financieros y operativos relativos a los aspectos ASG críticos.

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

Dando continuidad al ejercicio precedente, en FibraHotel reportamos conforme a los Estándares de *Global Reporting Initiative (GRI)*. Incluyendo GRI 1: Fundamentos 2021, GRI 2: Declaraciones generales y GRI 3: Aspectos Materiales. Si bien entran en efecto en el año 2023, como compañía hemos apostado siempre por avanzar en la vanguardia de la transparencia en la información ASG.

Adicionalmente, sumamos por segundo año consecutivo los Estándares de *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*.

Para tener mayor referencia sobre cómo el contenido de nuestro informe está alineado con los estándares anteriores, el lector puede referirse a los anexos de este documento. La información ASG presentada responde a los temas materiales determinados en el análisis que realizamos en 2019, que incorporaba la perspectiva de nuestros grupos de interés y la estrategia de la compañía. Asimismo, este año, damos respuesta una vez más a los tópicos materiales propuestos por SASB y enfocados en la comunidad de inversionistas. De esta manera atendemos la doble materialidad: de impacto y financiera.

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

En detalle:

- *Global Reporting Initiative (GRI)* representa la mejor práctica a nivel global para informar públicamente los impactos económicos, ambientales y sociales de una organización, aportando una perspectiva general y equilibrada de los temas materiales de una organización, de los impactos relacionados y de cómo los gestiona.
- *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* identifica el subconjunto de aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo más relevantes para el desempeño financiero 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.

Por otra parte, nuestro 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, confirmamos nuestra contribución a los *Objetivos de Desarrollo Sustentable (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.



Contamos con verificación externa, que se suma a la revisión realizada por nuestro equipo de la información presentada.

Cómo identificar los contenidos:

- ▶ En la portada de cada capítulo se encuentran: referencia 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.
- ▶ Al final del informe se encuentra el índice específico para: GRI, SASB, TCFD y los indicadores de AMEFIBRA.

#### ODS

- 5 Igualdad de género
- 6 Agua y saneamiento
- 7 Energía asequible y no contaminante
- 8 Trabajo decente y crecimiento económico
- 9 Industria, innovación e infraestructura
- 11 Ciudades y comunidades sostenibles
- 12 Producción y consumo responsables
- 16 Paz, justicia e instituciones sólidas
- 17 Alianzas para lograr los objetivos

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

Para cualquier duda o comentario en el siguiente correo electrónico: [gbravo@fibrahotel.com](mailto:gbravo@fibrahotel.com)

Fiesta Inn Forum Buenavista



(GRI 2-1, 2-6)  
(AMEFIBRA GASGo1)

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

### Misión

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

## Perfil

### 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

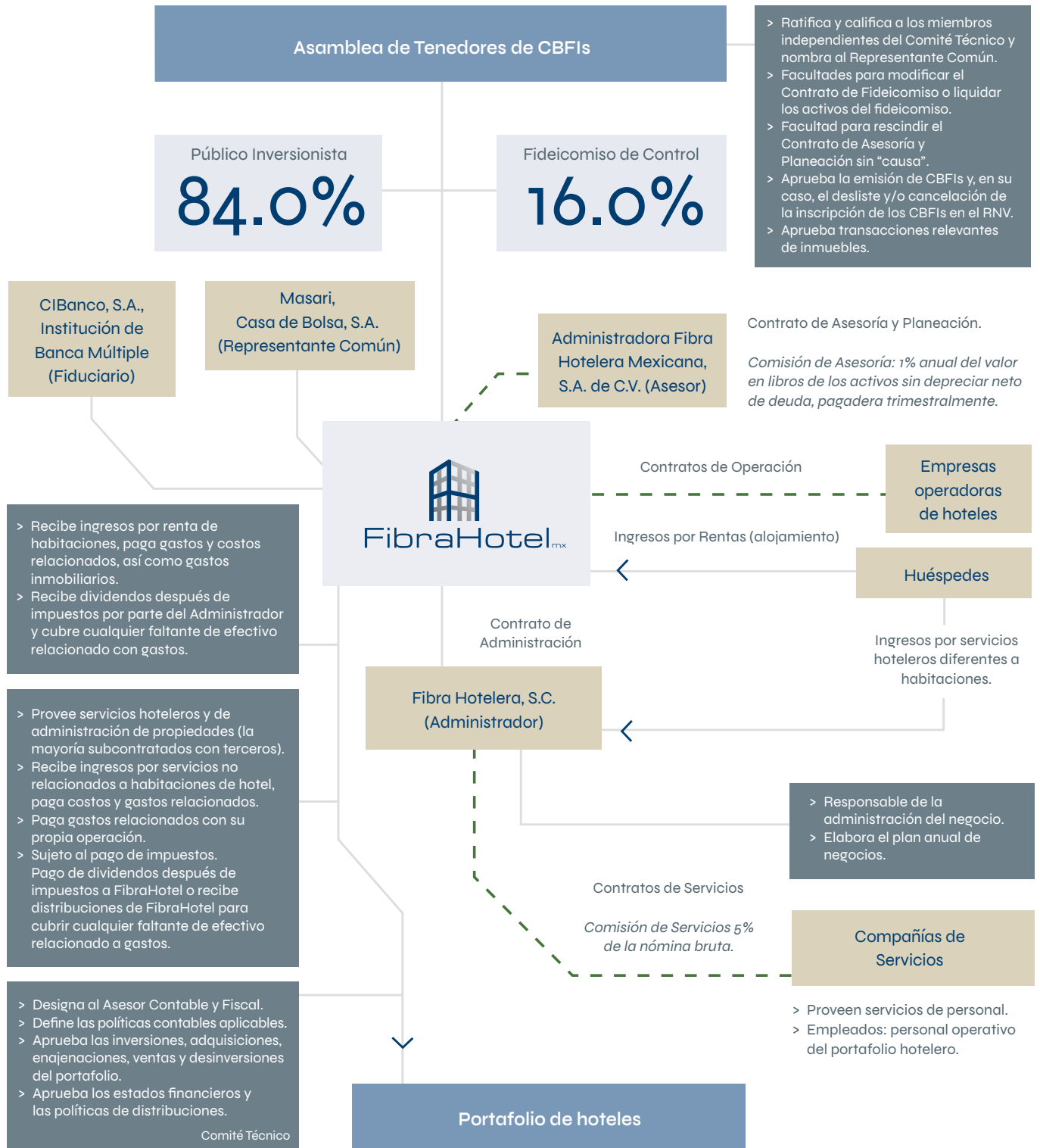
En FibraHotel, respondemos a nuestro compromiso con un sentido de pertenencia y responsabilidad en nuestras acciones a través de los valores que forman parte integral de la organización y proporcionan el fundamento para el desarrollo de una normatividad sobre la cual se toman decisiones y se ejecutan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

## Estructura

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

### Resumen de la estructura



El diagrama muestra la estructura de FibraHotel al 31 de diciembre del 2021.



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, Internet y otros similares, por lo que factura a los huéspedes de los hoteles por separado.

### Compañías de Servicios

Las Compañías de Servicios son responsables de proporcionar a FibraHotel el personal de operación para operar los hoteles, excluyendo en algunos casos al personal del comité ejecutivo de cada hotel (gerente general, controlador, 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. Estas compañías 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.

## Portafolio

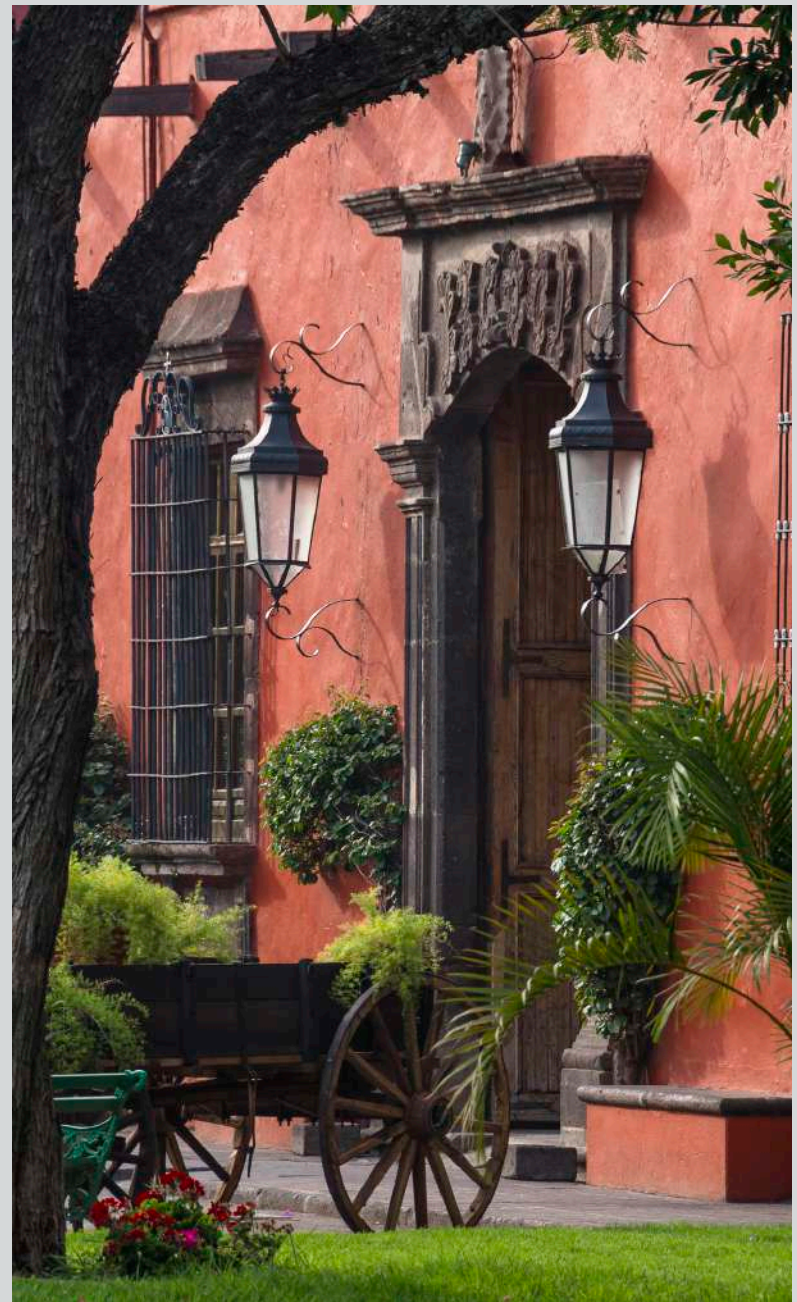
(GRI 2-1)

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

(AMEFIBRA GASG01)

Durante 2021, nuestro portafolio estuvo conformado por 86 hoteles y 12,558 cuartos, con presencia en 26 estados de la República. Nuestros hoteles operan bajo 14 marcas, cuatro Compañías Operadoras y activos totales de Ps. \$16,975 millones.

La pandemia por COVID-19 impactó severamente el desempeño y la productividad del sector hotelero en todo el mundo. En el 2021 se observó una recuperación positiva. Iniciamos el año con 81 hoteles operando, mientras cinco permanecían cerrados



temporalmente. A lo largo del año, se vio una apertura paulatina de tres de los cinco hoteles cerrados al inicio del año.

En mayo, 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 Hotels & Resorts bajo el concepto todo-incluido. Posteriormente, en agosto se realizó la reapertura de dos hoteles con 265 cuartos operados por Grupo Posadas: One Coatzacoalcos con 126 cuartos de servicio limitado y el hotel One Saltillo con 139 cuartos de servicio limitado (previamente operado por Marriott International bajo la marca Fairfield Inn & Suites).

A continuación, mostramos la distribución de nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2021:



Fiesta Inn Los Mochis



86<sup>1</sup>  
hoteles



12,558<sup>1</sup>  
cuartos

26  
estados

- 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 Tapatío
- 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 Tereo
- 85 Fiesta Americana Hacienda Galindo
- 86 Fiesta Americana Condesa Cancún

1. Al 31 de diciembre de 2021, dos hoteles (294 habitaciones) se encuentran cerrados temporalmente: Servicio Selecto Ciudad Obregón y León.

\* Hoteles cerrados temporalmente



Los hoteles que conforman nuestro portafolio está dividido 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

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

### Resort

Generalmente, los hoteles Resort 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.

La composición del portafolio por tipo de servicio es el siguiente<sup>2</sup>:

### Evolución del número de hoteles en operación

	2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	Informe Anual
Operación	81	81	82	84	84	84
Cierre temporal	5	5	4	2	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

\* Muestra portafolio al final del trimestre.

### Evolución del número de cuartos en operación

	2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	Informe Anual
Operación	11,939	11,939	11,999	12,264	12,264	12,264
Cierre temporal	619	619	559	294	294	294
<b>TOTAL</b>	<b>12,560</b>	<b>12,558</b>	<b>12,558</b>	<b>12,558</b>	<b>12,558</b>	<b>12,558</b>

\* Muestra portafolio al final del trimestre.

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%
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,558</b>	<b>100.0%</b>

2. Al 31 de diciembre de 2021, dos hoteles (294 habitaciones) se encuentran cerrados temporalmente: Servicio Selecto Ciudad Obregón y Servicio Selecto León.



## Contexto

### A. Situación Económica del Mundo

La economía global y mexicana continúan con la tendencia de recuperación. El FMI (Fondo Monetario Internacional) estima que haya un crecimiento del PIB global de 4.4% tras una mejora de 5.9% en 2021. Debido a las distintas magnitudes de los estímulos tanto fiscales como monetarios aún existen divergencias entre países a raíz de la pandemia. Así mismo, el avance en las tasas de vacunación y el impacto que genera en los mercados de bienes y servicios, ha generado que la divergencia continúe.

Las políticas económicas mundiales están definidas por un entorno complejo. Así mismo, la posibilidad de que existan nuevas variantes del COVID-19 podría impactar de manera directa al incremento de la inflación global. La duración del repunte de la inflación se ve afectado por una serie de factores, como retrasos en las cadenas de suministro, aumento en precios de materia prima, problemas de logística, cambio climático y en el patrón de consumo de los mercados.

Es un gran reto para las economías mundiales retirar los estímulos gradualmente sin implicar riesgos para la estabilidad financiera y recuperación económica.

### B. Situación Económica de México

El contexto global tiene un impacto directo sobre el panorama de recuperación y estabilidad económica de México en 2022. De acuerdo al FMI, la economía mexicana crecerá 2% en el 2022, 0.8% por debajo de lo anticipado, debido a las altas tasas de interés, la inflación y los problemas en el comercio global generados por la guerra en Ucrania.

A pesar de que el comportamiento del virus sigue siendo incierto y existe la posibilidad de nuevas olas de contagio, es probable que el impacto económico en México sea más contenido debido al avance de las campañas de vacunación y la adaptación de la población a las nuevas circunstancias. Hasta la fecha del presente Informe, en México, el 29% de la población se encuentra vacunada con refuerzo, el 32% tiene un esquema de vacunación completo, el 5% de la población se encuentra parcialmente vacunada y el 34% no está vacunada.

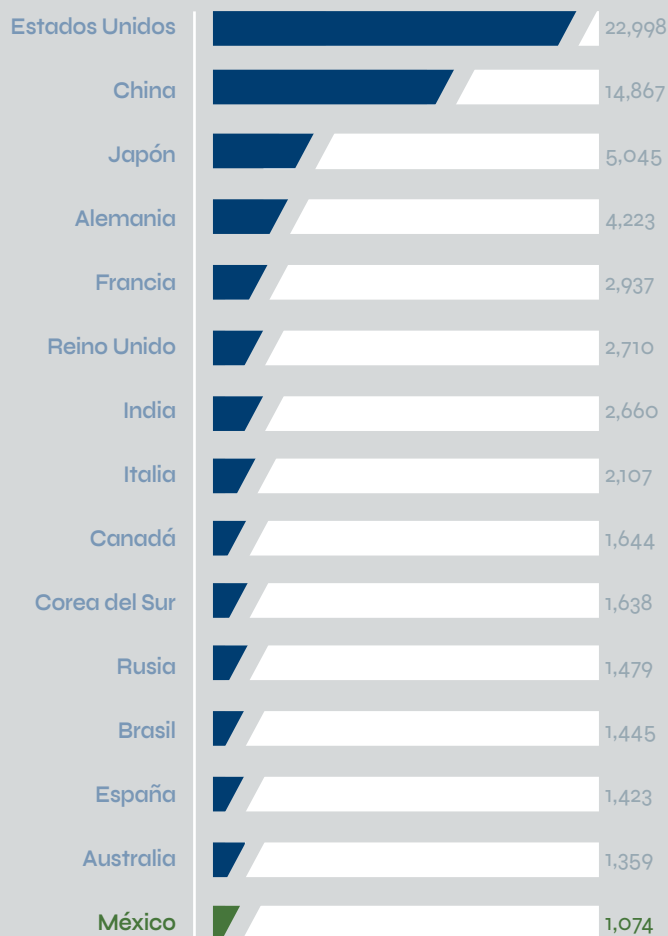
De acuerdo a la política monetaria del Banco de México (Banxico), es probable que se extienda el ciclo de alzas en precios y tasas de interés que se inició en 2021 debido al aumento de la inflación. La política fiscal del Gobierno será administrada con mayores recursos para proyectos de inversión y programas sociales, entre otras medidas.

Al cierre de 2021, México es la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª del mundo, con un PIB de 1,074 millones de dólares en 2021.



Fiesta Americana Satélite

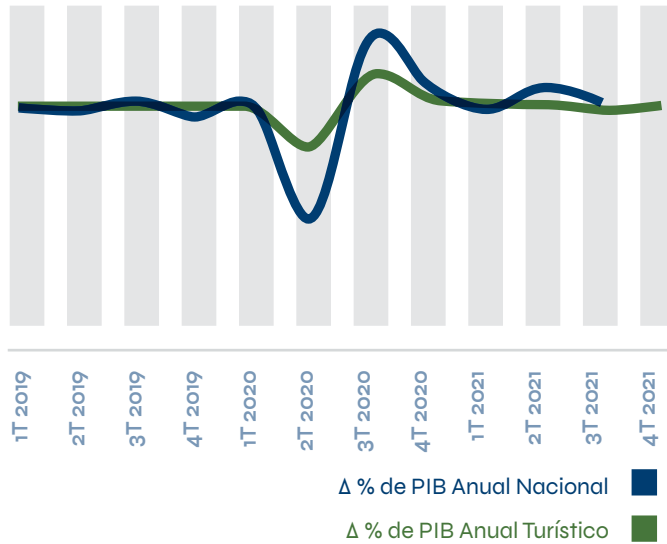
### Las 15 naciones más ricas por PIB



\* Cifras en millones de dólares

### C. Turismo en México en 2021

#### Participación del Turismo en el PIB por trimestres



La actividad turística representa un motor para la economía y empleos en México. Es por ello que conforma una parte estratégica para el desarrollo, representando un 7.1% del PIB del País, un 5.9% más con respecto al 2020 y el 8.5% de los empleos nacionales.

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

País	2021 (millones de turistas)	2020 (millones de turistas)	Δ % 2021/2020
Francia	54.0	17.5	209%
México	31.8	14.4	121%
España	31.1	18.9	65%
Turquía	29.9	15.9	88%
Italia	26.3	25.2	4%
Estados Unidos	22.1	19.4	14%

En 2021, México se ubicó en el segundo lugar de los países más visitados del mundo. Presentó un incremento del 121% con respecto al 2020, sumando 31.8 millones de turistas en el año, contra 14.4 millones en 2020. Se presentó una mejora sustancial como resultado de los esquemas de vacunación y cambios en restricciones de movilidad.

#### Llegada de pasajeros vía aérea en comparación con 2020

Se registró un aumento del 64.6% de pasajeros que llegaron vía aérea con respecto al 2020. En total, viajaron 63.5 millones de viajeros nacionales e internacionales. La tabla a continuación presenta las llegadas aéreas a las principales ciudades de negocios y de turismo:

	2021	2020	Var. (%)
Ciudad de México	18,014,117	11,023,814	63.4
Cancún	11,163,473	6,053,449	84.4
Guadalajara	6,059,551	4,049,868	49.6
Tijuana	4,925,523	3,162,927	55.7
Monterrey	4,133,109	2,503,715	65.1
Los Cabos	2,745,983	1,496,768	83.5
Puerto Vallarta	2,046,840	1,222,258	67.5

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

El ingreso de divisas por visitantes internacionales supera los 19 mil 700 millones de dólares en 2021, siendo el 80% más con respecto al 2020<sup>4</sup>. El sector se está recuperando. Sin embargo, se observa que el 2021 estuvo 19.4% por debajo de los millones de dólares que se captaron en 2019.



\* Expresado en millones de dólares

3. Entorno Turístico. (2022). 10 países con más turistas internacionales en el 2021.

4. Gobierno de México. (2022). Ingreso de divisas por visitantes internacionales supera los 19 mil 700 millones de dólares en 2021.



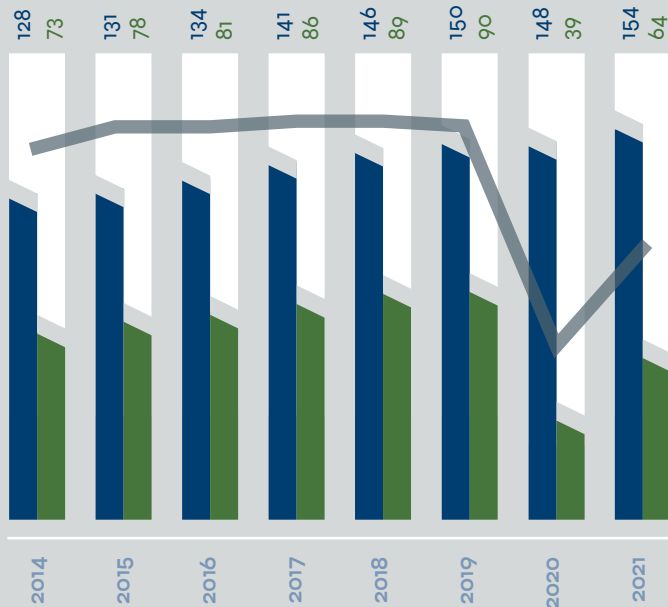


Camino Real Puebla

En el 2021, se presentó un incremento del 80.0% del ingreso de divisas por turistas internacionales con respecto al 2020<sup>5</sup>. De acuerdo con la Secretaría de Turismo, en 2021 aumentó un 59.7% la ocupación promedio de cuartos al mes, con 174,190 cuartos ocupados y un 41.4% de ocupación.

La ocupación hotelera en México registró un incremento del 14.7%. En 2021, la ocupación promedio fue de 41.4%, mientras que, en 2020 fue de 26.7%. Sin embargo, a nivel nacional se observa una mejora sustancial, todavía no se alcanzan los niveles de ocupación que se tuvieron en 2019 (antes de la pandemia).

### Llegada de turistas a cuartos de hotel<sup>6</sup>



\* Cuartos disponibles y ocupados expresado en millones.

Cuartos disponibles ■  
Cuartos ocupados ■  
% de ocupación —

En lo que respecta a la llegada de turistas a cuartos de hotel, existió una proporción de 73.0% de turistas nacionales y 27.0% de extranjeros. Se mantuvo la proporción con respecto a 2020 y se presentó un incremento total del 50.1% de la llegada a cuartos de hotel con respecto al año anterior. Se reportaron 5.0 millones de llegadas de turistas nacionales y 1.9 millones de extranjeros.

### Turismo internacional en México

Durante el periodo de enero a diciembre de 2021, llegaron 14 millones 90 mil viajeros internacionales vía aérea, lo que significa un incremento de 77.6% con respecto al mismo periodo en 2020.

Cabe destacar la llegada de extranjeros por vía aérea de los siguientes países:

- > Estados Unidos (10 millones 240 mil pasajeros)
- > Canadá (503 mil 589 pasajeros)
- > Colombia (454 mil 880 pasajeros)
- > Brasil (319 mil 842 pasajeros)
- > España (221 mil 225 pasajeros)
- > Resto de nacionalidades (2 millones 351 mil pasajeros)

El mercado de pasajeros provenientes de Estados Unidos, incrementó un 98.8% en las llegadas por vía aérea. La mayoría de los pasajeros ingresaron a México a través de los aeropuertos de Cancún y Los Cabos.<sup>7</sup>

5. Cupul, A. (2022). México captó 19,795 mdd por turismo internacional en 2021.

6. Secretaría de Turismo (2022). Estadísticas de la actividad Turística 2011-2021.

7. SECTUR (2022). Resultados de actividad turística 2022.

## 1. Oportunidad de crecimiento en el turismo

De acuerdo a la Secretaría de Turismo (SECTUR)<sup>8</sup>, se estima que la ocupación hotelera promedio anual durante 2022 se incrementará 12.9% con respecto al año 2021. En relación a la llegada de turistas internacionales a México, se espera que crezca a 40 millones, 8.2 millones más que en 2021, representando un incremento de 25.6 por ciento.

Se estima que mejore la participación del PIB turístico en el PIB nacional, alcanzando un 7.1% en la economía nacional.

Se pronostica que el ingreso de divisas por visitantes internacionales alcance los 24,250 millones de dólares, un aumento del 22.5% con respecto a 2021, una cifra cercana a la que se tenía en la pre-pandemia.<sup>9</sup>

## 2. Industria de Alojamiento en México y el impacto del COVID-19

Desafortunadamente, una de las actividades económicas que ha sido mayormente afectada por la pandemia y ha tenido efectos más duraderos es el turismo, inclusive después de dos años del transcurso de la misma. Se ha recuperado de manera paulatina y se puede observar en el porcentaje de ocupación, el cual incrementó 15.3% de 2020 a 2021<sup>9</sup>.

El turismo a nivel mundial creció 4.0% en el año 2021 con respecto al año 2020 (415 millones contra 400 millones)<sup>10</sup>.

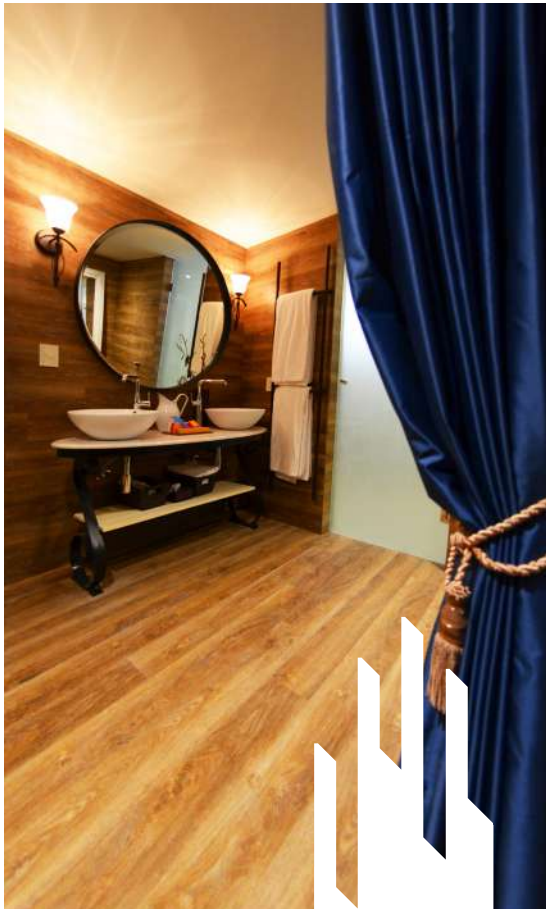
### Hoteles de negocios:

La economía y la apertura de negocios se ha ido reactivando conforme transcurre la pandemia. Las limitaciones de movilidad se van retirando poco a poco y las empresas van retomando las actividades presenciales y viajes de negocio.

### Hoteles de turismo:

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

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



Fiesta Americana Hacienda Galindo

## Relación con los operadores

(GRI 2-6)

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

Nuestros hoteles están afiliados con Grupo Posadas, Marriott International, Grupo Real Turismo 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. Playa Hotels and Resorts se incorporó en 2021 como operador.

8. SECTUR (2022). Expectativas de turismo en 2022.

9. Datatur (2022). Actividad Hotelera.

10. UNWTO (2022). El turismo crece un 4% en 2021, muy por debajo aún de los niveles pre-pandémicos.

## 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, otros servicios).
- > CAPEX para mantenimiento de los hoteles.
- > Obtención de los permisos y licencias.
- > Responsabilidad de las actividades inmobiliarias (predial y seguros, entre otros).
- > Pago de las nóminas del personal del hotel (seleccionados por las Compañías Operadoras).
- > Consolidación de los ingresos operativos de los hoteles y pago de las comisiones a los operadores.
- > Pago de la energía y el agua.

### Operadores

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

La pandemia transformó la manera como los operadores brindan sus productos y servicios, a lo largo del año se ha visto un regreso paulatino, preservando los protocolos de limpieza necesarios para proteger y fomentar el bienestar de los huéspedes y el personal de los hoteles. Reconocemos el esfuerzo de las operadoras para implementar oportunamente los diferentes cambios y la capacidad de resiliencia para regresar a los distintos servicios como, por ejemplo, el de buffet, brindando las diversas

opciones implementadas durante la pandemia (la disponibilidad de los menús en formato digital a través de código QR y la entrega de los cubiertos empaquetados).

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

## Nuestros operadores



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



**Grupo Real Turismo.** Hoteles Camino Real es una compañía mexicana de hoteles fundada en 1958 por el Banco Nacional de México (Banamex) y un grupo de inversionistas privados. Operan 41 hoteles con aproximadamente 6,885 habitaciones, incluyendo varios restaurantes de renombre mundial. Tienen presencia en 27 estados de la República incluyendo a la Ciudad de México.



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



**Playa Resorts** es un propietario, operador y desarrollador líder de resorts Todo Incluido en ubicaciones privilegiadas en destinos vacacionales populares en México y el Caribe. Playa posee y/o administra un portafolio total de 22 resorts (8,366 habitaciones) situados en México, Jamaica y República Dominicana.





Live Aqua San Miguel de Allende

# Estrategia de inversión y desarrollo

(TCFD GDR-B)

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

De igual forma, consideramos que la calidad de nuestros hoteles, en combinación con la diversidad del portafolio, nos diferencia de los competidores. Asimismo, la ubicación de nuestros hoteles en lugares estratégicos es difícil de replicar y ofrece a los huéspedes conveniencia y acceso a una amplia gama de servicios complementarios, así como a servicios que mejoran la experiencia del cliente. De igual manera, son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo: Grupo Posadas, Marriott International, Grupo Real Turismo y Playa Hotels and Resorts que operan bajo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional y nuestra asociación con estas fuertes marcas fortalece la demanda de nuestros hoteles por su calidad de servicio, programas de lealtad, sistemas modernos de 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. Vigilamos y asesoramos de forma proactiva a nuestras Compañías Operadoras externas en la mayoría de los aspectos de la operación de nuestros hoteles, incluyendo el posicionamiento y reposicionamiento de inmuebles, análisis de operaciones, diseño físico, renovación y mejoras fundamentales, tarifas de habitaciones, experiencia de los huéspedes y dirección estratégica en general. Como resultado de lo anterior, hemos desarrollado un modelo operativo eficiente. Tras el impacto de la pandemia y la recuperación gradual, los niveles actuales de RevPAR tienen un fuerte potencial de crecimiento.

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

Consideramos que el uso de marcas altamente reconocidas y nuestra relación con Compañías Operadoras líderes, nacionales e internacionales (como Grupo Posadas, Marriott International, Grupo Real Turismo y Playa 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. Consideramos que las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos

conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos 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 más de 25 años de historia, incluyendo más de nueve 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 12,558 habitaciones. Estamos convencidos que nuestra plataforma nos diferencia de varios de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades que consideramos que existen en el mercado de hospedaje en México.

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

Al 31 de diciembre de 2021, contábamos con una posición de efectivo de Ps. \$ 486 millones y una deuda total de Ps. \$ 4,986 millones, que representa el 29.4% de nuestros activos totales. Tenemos acceso al capital de las instituciones comerciales privadas a costos que consideramos altamente competitivos en relación con nuestros competidores, debido a nuestro robusto historial crediticio y a la calidad de nuestros activos. Además, como FIBRA que cotiza en bolsa, tenemos acceso a los mercados públicos de capitales.

Nuestra estrategia de inversión y desarrollo se sustenta en los puntos anteriores para crear valor para los Tenedores de CBFIs y el resto de grupos de interés. 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 y la estabilización de hoteles.

Consideramos que podemos aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico debido a (i) la calidad de nuestros hoteles que consideramos superior a sus conjuntos competitivos respectivos y su ubicación estratégica en centros comerciales e industriales que nos permitirá continuar beneficiándose del crecimiento de la demanda por arriba de la oferta de alojamiento de negocios; (ii) nuestra rigurosa administración de activos, que busca continuamente hacer nuestra operación más eficiente y mejorar la experiencia de nuestros huéspedes; (iii) nuestra relación con los mejores operadores y marcas hoteleras, que nos da acceso a sus estrategias comerciales y sus programas de lealtad; y (iv) economías de escala derivadas de nuestro mayor tamaño, que nos dan ventajas para buscar mejoras 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 del impacto que provocó la pandemia, a lo largo del año, el sector fue recuperando en forma paulatina, siendo más evidente en los hoteles de Resort y Servicio Completo. El turismo en México mostró un incremento sostenido con la llegada de turistas internacionales. Según la Secretaría del Turismo, al cierre de 2021, 31 millones de turistas internacionales visitaron el País con una derrama económica aproximada de 18 mil millones de dólares<sup>11</sup>.

En 2021 también se observó un alto nivel de turismo nacional que consideramos un elemento fundamental para continuar con esta meta.

En este sentido, tenemos la intención de seguir alimentando la economía de nuestro portafolio al atender tanto a los turistas nacionales como internacionales ya sea de negocios o de placer.

##### 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 mediante inversiones en el inmueble, cambio de marca y/o operador. Adicionalmente, estamos explorando diversas alternativas en los inmuebles para ser reposicionados para otros usos o bien, para ser vendidos.

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

Durante la pandemia, reafirmamos nuestro compromiso para la mejora de la eficiencia operativa y el óptimo uso de los recursos con la finalidad de incrementar la calidad de nuestras actividades y servicios, así como la generación de ahorros. Ahora más que nunca, consideramos de vital importancia que los esfuerzos que realicemos para minimizar nuestro impacto ambiental, repercutirá de manera positiva en nuestros ahorros.

Es por ello que, durante el futuro cercano, continuaremos generando acciones para la implementación de tecnologías que permitan el ahorro en el consumo de energía, así como el cambio de suministro de combustibles fósiles por energías más limpias. De la misma manera, apostamos por una infraestructura moderna que apoye a nuestro desempeño ambiental.

En retrospectiva, la adquisición y el desarrollo de más bienes inmuebles para su incorporación al portafolio era una clave fundamental de nuestra estrategia. Sin embargo, las circunstancias a lo largo de los últimos años cambiaron y por ende estamos conscientes de que los siguientes deben ser años de crecimiento para el portafolio que permita que podamos seguir con nuestro objetivo de incrementar la rentabilidad de nuestros inmuebles.

11. Secretaría del Turismo (2022). En México la industria del turismo se mantiene en franca recuperación.



Fiesta Americana Condesa Cancún

12 17

# Enfoque integral en Sustentabilidad

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 firme que impulse a tener un crecimiento óptimo que tenga un impacto positivo en los tres pilares fundamentales de la Sustentabilidad: económico, social y ambiental.

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

## Prioridades

(GRI 2-13, 2-23, 2-24, 3-3)  
(AMEFIBRA GASGo3)

### Focos

### Líneas de acción





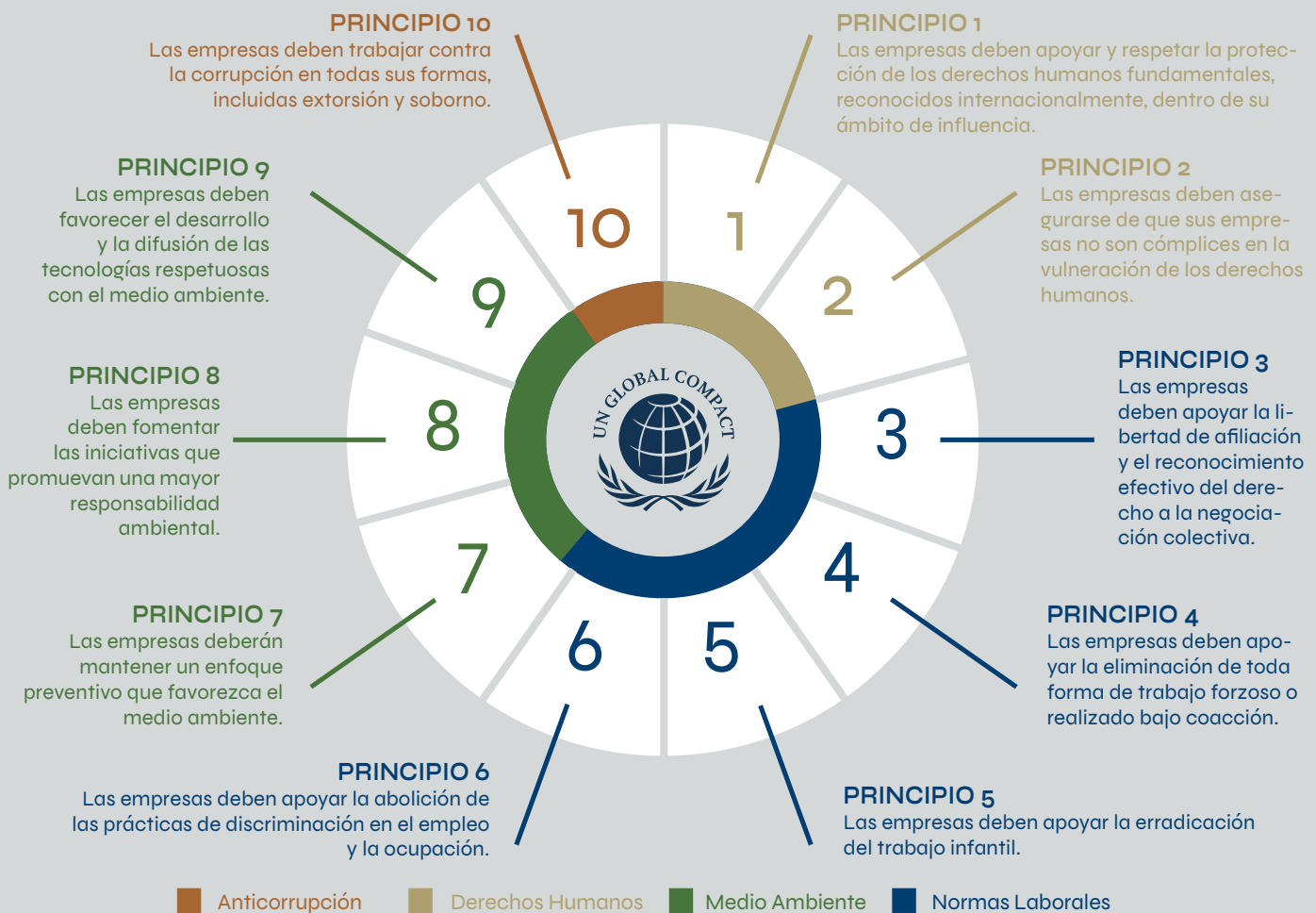
## Correlación de la Estrategia de Sustentabilidad con los temas materiales y los ODS.

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

FibraHotel está plenamente comprometido en su camino hacia la sustentabilidad. En 2021 nos adherimos al 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, los cuales incluye prácticas de derechos humanos, relaciones laborales, el medio ambiente y lucha contra la corrupción.

### Diez Principios del Pacto Mundial<sup>12</sup>



12. Más información sobre los 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.

En el 2021, se publicó el primer Informe Anual ASG de AMEFIBRA que muestra un compromiso de los directores de las FIBRAS que conforman la asociación, siguiendo la guía publicada el 2020, la

cual consiste en presentar un esquema homologado de reporte regida por los más altos estándares internacionales, ofreciendo conocimiento sobre el impacto y fortalecimiento del sector. Siendo el primer reporte sectorial de ASG de bienes raíces en México, marca la pauta para impulsar a todos los sectores y empresas mexicanas a incorporar las mejores prácticas y apoyar a las causas ASG. Destacamos en esta noble y trascendente labor a Simón Galante, director general de FibraHotel, como el presidente actual de AMEFIBRA y uno de los principales promotores de ASG para las FIBRAS en México.



## Gobernanza

(GRI 2-17, 2-23, 2-24)  
(TCFD GOB-A y GOB-B)  
(AMEFIBRA GOB01, SOCO3)

Como resultado de los esfuerzos y metas planteadas en nuestra estrategia de sustentabilidad, desarrollamos un conjunto de políticas de compromiso a la institucionalización del gobierno corporativo. De esta manera, buscamos alinearnos a las mejores prácticas internacionales y consolidar nuestro marco de autorregulación. Estas políticas son clave para nuestra operación diaria y la relación con los diferentes grupos de interés.

**Política de Sustentabilidad**, que guía nuestro enfoque de generación de valor integral y atiende los temas materiales.

**Política de Derechos Humanos**, para la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados en nuestra operación, en la cadena de valor y en el conjunto de relaciones con nuestros grupos de interés.

**Política de Relación con Grupos de Interés**, que 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.

## 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.** Establecemos nuestros lineamientos para prevenir actos de corrupción en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés y cualquier otra práctica que deteriore el patrimonio de la compañía.

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

## Comité de Sustentabilidad

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

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

### Comité Ejecutivo ASG

- > Alberto Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)
- > Simón Galante Zaga (Miembro Propietario del Comité Técnico)
- > María Dolores Domínguez (Miembro Propietario del Comité Técnico)
- > Eduardo López (Miembro Suplente del Comité Técnico)
- > Edouard Boudrant (Director Financiero)
- > Guillermo Bravo (Director de Inversiones)
- > Lorena García Núñez (Directora Legal)
- > Antonio Cárdenas (Gerente de Finanzas y Responsable de Sustentabilidad FibraHotel)
- > Andrea Castro Pastrana (Analista de Operaciones y Sustentabilidad)

### Comité de Operaciones ASG

- > Eduardo López (Director General)
- > Guillermo Bravo (Director de Inversiones)
- > César Chávez (Director de Operaciones)
- > Isaac Aguilar (Director de Operaciones)
- > Luis de la Barrera (Director de Operaciones)
- > David González (Gerente de Ingeniería y Mantenimiento)
- > Antonio Cárdenas (Gerente de Finanzas y Responsable de Sustentabilidad en FibraHotel)
- > Andrea Castro Pastrana (Analista de Operaciones y Sustentabilidad)
- > Loana Silva Castillo (Contralora Hotelera)
- > María de los Ángeles Salinas (Contralora Hotelera)


A lo largo del 2021, 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.

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

**S&P Global**







## Resultados operativos y financieros



# Principales indicadores

## Ingresos totales

Los resultados financieros que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros que comprenden 86 hoteles al 31 de diciembre de 2021:

- > 85 hoteles bajo contrato de operación.
- > Un hotel bajo contrato de arrendamiento.

Durante 2021, nuestros ingresos totales fueron de Ps. \$3,109 millones, contra Ps. \$1,942 millones para el 2020 (incremento del 60.1%).

- > Ps. \$2,292 millones de ingresos por renta de habitaciones (73.7% de los ingresos totales), con un incremento de 65.7% vs 2020.

- > Ps. \$515 millones de ingresos por alimentos y bebidas (16.6% de los ingresos totales), con un incremento de 64.7% vs el 2020.
- > Ps. \$260 millones de ingresos por arrendamiento de (i) Fiesta Americana Condesa Cancún y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto 8.4% de los ingresos totales), con un incremento de 33% vs 2020.
- > Ps. \$42 millones de otros ingresos (1.3% de los ingresos totales), con una disminución de 15.7% vs 2020.

Los ingresos totales, en lo que respecta a los hoteles bajo contrato de operación, fueron de Ps. \$2,848 millones en 2021 contra Ps. \$1,746 millones en 2020.

Los ingresos de FibraHotel por trimestre en 2021 fueron:

(Cifras en millones de pesos)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	AÑO 2021
<b>Ingresos Totales</b>	<b>557</b>	<b>743</b>	<b>811</b>	<b>998</b>	<b>3,109</b>
Habitaciones	386	545	608	753	2,292
Alimentos y Bebidas	78	123	135	179	515
Arrendamiento	84	67	58	51	260
Otros	8	8	11	15	42
Ingresos – Hoteles administrados	47	676	754	947	2,848
% de ingresos totales	84.7%	91.0%	92.9%	94.9%	91.6%
<b># de Hoteles en operación</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
# de Hoteles administrados	79	81	83	83	83
# de Hoteles arrendados	2	1	1	1	1
# de Hoteles temporalmente cerrados	5	4	2	2	2

Live Aqua Monterrey



La siguiente tabla muestra los indicadores operativos y financieros de los hoteles en administración durante los cuatro trimestres de 2021, desde la fecha de adquisición, sin incluir los hoteles arrendados:

Año 2021	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,028,610	374,818	36.4%	\$ 386	\$ 1,030	\$ 375
Trimestre 2	1,042,839	497,535	47.7%	\$ 545	\$ 1,095	\$ 522
Trimestre 3	1,072,873	520,708	48.5%	\$ 608	\$ 1,167	\$ 566
Trimestre 4	1,081,368	604,753	55.9%	\$ 753	\$ 1,245	\$ 696
<b>Total</b>	<b>4,225,690</b>	<b>1,997,814</b>	<b>47.3%</b>	<b>\$ 2,292</b>	<b>\$ 1,147</b>	<b>\$ 542</b>

\* Se excluyen los dos hoteles que permanecen cerrados temporalmente.

## Costos y gastos generales totales

Durante 2021 los costos y gastos generales totales de los hoteles administrados por FibraHotel fueron Ps. \$2,168 millones contra Ps. \$1,633 millones en 2020 (incremento de 32.8%):

- > Ps. \$1,280 millones de costos y gastos indirectos (59.0% 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. \$558 millones de gastos de habitaciones (25.7% de los costos y gastos generales totales). Son los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones.
- > Ps. \$330 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (15.2% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas, entre otros).

## Contribución hotelera

La contribución hotelera<sup>13</sup> ascendió en 2021, a Ps. \$941 millones, representando 30.3% de los ingresos totales, contra \$308 millones en el año 2020, donde representaba el 15.9% de los ingresos totales:

- > Ps. \$680 millones (margen de 23.9%), contra Ps. \$112 millones en 2020 (margen de 6.4%).
- > Ps. \$260 millones correspondieron a los hoteles en arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra \$196 millones en 2020. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y la contribución hotelera entre los años 2020 y 2021:

(Cifras en millones de pesos)

	Año 2021	%	Año 2020	%
<b>Ingresos:</b>				
Hoteles administrados	2,848	91.6%	1,746	89.9%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	260	8.4%	196	10.1%
<b>Ingresos totales</b>	<b>3,109</b>	<b>100%</b>	<b>1,942</b>	<b>100%</b>
<b>Contribución hotelera:</b>				
Hoteles administrados	680	72.3%	113	36.5%
Arrendamiento	260	27.7%	196	63.5%
<b>Contribución hotelera total</b>	<b>940</b>	<b>100%</b>	<b>308</b>	<b>100%</b>
<b>Margen de contribución hotelera:</b>				
Hoteles administrados	23.9%		6.4%	
Arrendamiento	100.0%		100.0%	
<b>Margen de contribución hotelera total</b>	<b>30.3%</b>		<b>15.9%</b>	

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



## Utilidad en operación

Los otros gastos operativos de Ps. \$1,122 millones se conforman principalmente por:

- > Depreciación del periodo por Ps. \$552 millones.
- > Ajustes al valor razonable de propiedades de Inversión por Ps. \$269 millones.
- > Comisión de asesoría por Ps. \$147 millones<sup>14</sup>.
- > Gastos administrativos de FibraHotel por Ps. \$80 millones.
- > Gastos inmobiliarios por Ps. \$74 millones.
- > Plan de compensación a empleados con CBFIs por Ps. \$1 millón.

En 2020 esos, otros gastos operativos, ascendían a Ps. \$952 millones, el incremento (+18.0%) de este año se explica principalmente por el ajuste al valor razonable del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

La utilidad de operación fue de Ps. \$61.3 millones en 2021 contra una pérdida de operación (Ps. \$607 millones) en 2020.

## Utilidad en operación ajustada

Durante 2021, FibraHotel realizó gastos no operativos por Ps. \$15 millones. En 2020, hubo una utilidad no operativa de Ps. \$9 millones con un incremento de 67.4% para este año.

La utilidad de operación ajustada fue de Ps. \$316 millones contra (Ps. \$602 millones) en 2020.

## Otros ingresos y ajuste al valor razonable

Al 31 de diciembre de 2021, los otros ingresos fueron de Ps. \$1 millón contra Ps. (\$29 millones) en 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 el hotel en arrendamiento (Fiesta Americana Condesa Cancún) está registrado bajo la norma IAS 40 como Propiedad de Inversión y el ajuste al valor razonable al 31 de diciembre de 2021, contra el valor razonable, al 31 de diciembre de 2020 representó un impacto positivo de Ps. \$269 millones.

## Resultado integral de financiamiento

FibraHotel cerró 2021 con una posición de deuda neta de Ps. \$4,500 millones (la deuda total fue de Ps. \$4,986 millones) contra Ps. \$4,456 millones al 31 de diciembre de 2020 (la deuda total era de Ps. \$4,916 millones).

Durante 2021, la deuda financiera de FibraHotel generó un costo financiero de (Ps. \$376 millones).

(Cifras en miles de pesos)	Año 2020	Año 2021	%
Ingreso por interés	33,858	7,008	(79.3%)
Gasto por interés	(390,364)	(376,110)	(3.7%)
Cargos Bancarios	(28,138)	(10,314)	(63.3%)
Ganancia (Pérdida) Cambiaria Neta	(12,708)	7,591	(159.7%)
<b>Total</b>	<b>(397,352)</b>	<b>(371,824)</b>	<b>(6.4%)</b>

## Utilidad neta consolidada

Después de impuestos de (Ps. \$1 millón), la pérdida neta consolidada fue de (Ps. \$54 millones). En 2020, la pérdida neta consolidada fue de (Ps. \$1,002) millones.



AC Hotel Querétaro

14. Al 31 de diciembre de 2021, la provisión acumulada por el diferimiento de la comisión por asesoría asciende a Ps. \$157 millones de pesos de los cuales Ps. \$120 millones corresponden a la comisión por asesoría del año 2020 y está registrada contablemente en el balance como una cuenta por pagar a partes relacionadas. Durante el primer trimestre de 2022 se pagará el equivalente de 15% del EBITDA del cuarto trimestre, aproximadamente Ps. \$38 millones.

## Resumen de los resultados del año 2021 por trimestre (miles de pesos)

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	AÑO 2021
<b>Ingresos</b>					
Cuartos	386,179	544,781	607,670	753,095	2,291,726
Alimentos y Bebidas	78,184	123,144	134,821	179,143	515,292
Arrendamientos	84,382	66,953	57,692	51,218	260,245
Otros	8,049	8,185	11,122	14,510	41,868
<b>Ingresos Totales</b>	<b>556,795</b>	<b>743,063</b>	<b>811,306</b>	<b>997,967</b>	<b>3,109,131</b>
<hr/>					
Ingresos Hoteles Administrados	471,820	676,109	753,612	946,728	2,848,269
% de Ingresos Totales	84.7%	91.0%	92.9%	94.9%	91.6%
<hr/>					
<b>Costos y Gastos</b>					
Cuartos	106,644	136,915	149,117	165,584	558,260
Alimentos y Bebidas	56,604	78,219	88,712	106,911	330,446
Gastos Administrativos	239,354	308,425	337,109	394,849	1,279,737
<b>Costos y Gastos</b>	<b>402,602</b>	<b>523,559</b>	<b>574,937</b>	<b>667,345</b>	<b>2,168,443</b>
<hr/>					
Contribución Hotelera Total	154,193	219,504	236,368	330,622	940,688
Margen de Contribución Hotelera Total	27.7%	29.5%	29.1%	33.1%	30.3%
<hr/>					
Contribución Hotelera. Hoteles Administrados	69,218	152,550	178,675	279,383	679,827
Margen	14.7%	22.6%	23.7%	29.5%	23.9%
<hr/>					
Gastos Inmobiliarios	19,488	17,926	14,881	21,313	73,607
<hr/>					
<b>Utilidad de la Operación (NOI)</b>					
Gastos Administrativos de FibraHotel	16,175	21,472	21,291	21,099	80,038
Plan de Incentivos para Empleados con CBFIs	865	-	-	-	865
Comisión de Asesoría	36,256	36,445	36,690	37,175	146,566
<hr/>					
Resultado de la Operación	(36,090)	16,495	33,452	47,410	61,266
Margen	n.a.	2.2%	4.1%	4.8%	2.0%
<hr/>					
Gastos Extraordinarios	1,082	4,348	7,451	2,214	15,095
<hr/>					
Resultados de Operación Ajustado	(36,903)	12,599	26,192	314,459	316,346
Ingresos No Operativos	269	452	191	92	821
Ajustes al Valor Razonables de Propiedades de inversión	-	-	-	269,355	269,355
Resultado Integral de Financiamiento	(86,205)	(85,811)	(102,070)	(97,739)	(371,824)
<hr/>					
Resultado Antes de Impuestos	(123,108)	(73,212)	(75,878)	216,720	(55,478)
Impuestos	(1,100)	(2,524)	(3,191)	5,507	(1,308)
<hr/>					
Resultado Neto	(122,007)	(70,688)	(72,688)	211,213	(54,170)
Margen	n.a.	n.a.	n.a.	21.2%	n.a.

# Flujo de efectivo y posición de liquidez

## Flujo neto de efectivo de actividades de operación

FibraHotel generó, durante 2021, un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$725 millones contra Ps. \$31 millones en 2020.

## Flujo neto de efectivo de actividades de inversión

En 2021, FibraHotel 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 millones) con respecto a CAPEX de mantenimiento.
- > (Ps. \$58 millones) con respecto al Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > (Ps. \$38 millones) con respecto a inversiones en el portafolio en desarrollo.
- > (Ps. \$16 millones) con respecto a remodelaciones en algunos hoteles.
- > (Ps. \$14 millones) con respecto a inversiones realizadas con el cambio de marca del hotel de Playa del Carmen.
- > Ps. \$7 millones con respecto a los intereses cobrados.
- > Ps. \$0.5 millones con respecto a venta de mobiliario.

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

- > (Ps. \$108 millones) con respecto a la adquisición de Fiesta Americana Hermosillo.
- > (Ps. \$63 millones) con respecto al CAPEX de mantenimiento y las remodelaciones de hoteles.
- > (Ps. \$55 millones) con respecto a la inversión en el portafolio en desarrollo.
- > (Ps. \$23 millones) con respecto al Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.
- > (Ps. \$14 millones) con respecto a las remodelaciones en algunos hoteles.
- > Ps. \$5 millones con respecto a la venta de mobiliario.
- > Ps. \$34 millones con respecto a los intereses generados durante el periodo.

## Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento

FibraHotel cerró el año con una posición de deuda neta de Ps. \$4,500 millones y una deuda total de Ps. \$4,986 millones.

- > En 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 millones) con respecto a otros gastos de financiamiento.

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

- > Ps. \$200 millones con respecto a la disposición de una línea de crédito de Sabadell.
- > Ps. \$166 millones con respecto a la disposición de una línea de crédito con Banorte.
- > (Ps. \$370 millones) con respecto a los intereses pagados.
- > (Ps. \$158 millones) con respecto a la distribución a tenedores.
- > (Ps. \$45 millones) con respecto a las amortizaciones de deuda. (Ps. \$18 millones) con respecto a la recompra de CBFIs.
- > (Ps. \$18 millones) con respecto a derivados Banorte.
- > Ps. \$11 millones con respecto a otros gastos de financiamiento.

## Flujo de efectivo operativo ajustado

En 2021, FibraHotel generó:

- > Un flujo de efectivo operativo o *Amefibra Funds From Operations* ("Amefibra FFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$262 millones, contra un flujo negativo de (Ps. \$391 millones) en 2020.
- > Un flujo de efectivo operativo ajustado o *Adjusted Funds From Operations* ("AFFO" por sus siglas en inglés) de Ps. \$87 millones contra un flujo negativo de (Ps. \$430 millones) en 2020.

## Posición de liquidez

FibraHotel cerró 2021 con:

- > Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$486 millones contra Ps. \$460 millones al 31 de diciembre de 2020.
- > Una posición de deuda total de Ps. \$4,986 millones contra Ps. \$4,916 al 31 de diciembre de 2020. La posición de deuda neta es de (Ps. \$4,500 millones).
- > FibraHotel tenía disponible Ps. \$70 millones de una línea revolvente con Sabadell.





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

	Año 2020	Año 2021	Comentarios
Efectivo y equiv. de efectivo	461	486	
Efectivo y equiv. de efectivo disp. – Operación	162	336	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restr. – Operación	25	97	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de efectivo disp. – Inversión	273	53	Efectivo disponible
<b>Posición de efectivo sin efectivo restringido</b>	<b>436</b>	<b>389</b>	

Cifras en millones de pesos.

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

	2021	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA Bancomer 1	735	MXN	TIIE 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 2	196	MXN	TIIE 28d + 190bps	jul-23
BBVA Bancomer 2*	228	USD	LIBOR 91d + 225bps	ago-24
Sabadell**	130	MXN	TIIE 28d + 215bps	may- 23
Banorte 3	965	MXN	TIIE 91d + 200bps	jun-28
Banorte 4	250	MXN	TIIE 91d + 260bps	jun-30
FIHO 19	2,500	MXN	8.83%	sep-29
<b>Total</b>	<b>5,004</b>			

\*Equivalente en pesos a USD \$11.1 millones a un T.C de Ps. \$20.52

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

Años	Amortizaciones	%
2022	96	1.9%
2023	484	9.7%
2024	433	8.6%
2025	331	6.6%
2026 y adelante	3,660	73.1%
<b>Total</b>	<b>5,004</b>	<b>100%</b>

### Regulación aplicable a las FIBRAS

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

El 10 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras (CUE) y modificaciones al Anexo AA de la CUE (las Modificaciones), las cuales 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 éstas cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso. Conforme a las Modificaciones, será



Fiesta Inn Oaxaca

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

- > Nivel de endeudamiento: FibraHotel cerró 2021 con un endeudamiento de Ps. \$4,986 millones y con un total de activos de Ps. \$16,975 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.4%. El nivel de apalancamiento máximo de FibraHotel es de 40% (cuarenta por ciento).
- > Índice de cobertura de servicio de la deuda: El índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel debe ser mayor a 1.0x. 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).

El índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel debe ser mayor a 1.0x.

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

- > Servicio de la deuda (principal e intereses).
- > Gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles).
- > Gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo anunciados).

Y los recursos disponibles corresponden a:

- > Efectivo y equivalentes de efectivo.
- > IVA por recuperar.
- > Utilidad operativa después del pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros).
- > Líneas de crédito disponible.

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 31 de diciembre de 2021, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.1x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- > Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
  - Servicio de la deuda: Ps. \$517 millones.
  - Estimado de gastos de capital: Ps. \$227 millones.
- > Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$389 millones.
  - IVA por recuperar: Ps. \$4 millones.
- > Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,109 millones.
- > Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$70 millones.

## Gastos de capital

Al 31 de diciembre de 2021, la reserva de gastos de capital de



Fiesta Americana Hermosillo

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. \$99 millones contra Ps. \$25 millones al 31 de diciembre de 2020.

Durante 2021, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron los siguientes:

- > Gastos de capital de mantenimiento para mantener los activos: Ps. \$82 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 2021, FibraHotel realizó las siguientes inversiones:
  - En el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún: Ps. \$58 millones.
  - CAPEX de desarrollo: Ps. \$38 millones
  - Remodelaciones (Ps. \$16 millones) en algunos hoteles (Fiesta Inn Cuernavaca, Fiesta Inn Oaxaca, Fiesta Americana Hacienda Galindo) e inversiones relacionadas con el cambio de marca del hotel de Playa del Carmen (Ps. \$14 millones).

## Distribuciones de efectivo

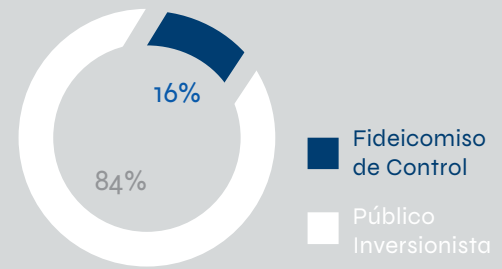
Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, el resultado del ejercicio fiscal no generó utilidades por lo tanto no se realizaron distribuciones de efectivo para el año fiscal 2021.

## Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)

Hasta el 31 de diciembre de 2021 FibraHotel tenía 785,823,444 CBFIs con derechos económicos.

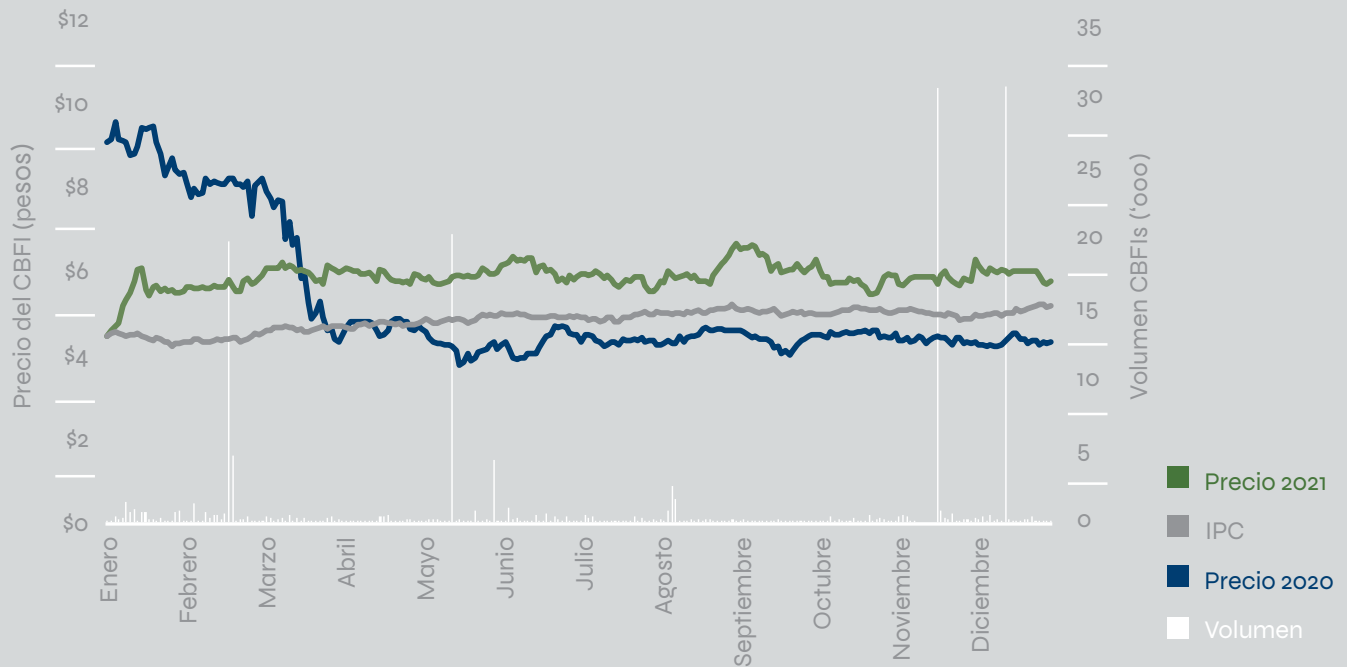
## Presencia en el mercado de capitales

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:



## CBFIs

La gráfica siguiente<sup>15</sup> muestra la evolución del precio del CBFi de FibraHotel y sus volúmenes entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2021.



## 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)

	2019	2020	2021	Var. 20-21 (%)
Ingresos (Valor Económico Generado, VEG)	4,372	1,942	3109	60%
Gastos (Valor Económico Distribuido, VED)	4,054	2,943	3163	7%
Gastos operativos (incluye el gasto en proveedores y sueldos)	3,754	2,544	2792	10%
Pago a los proveedores de capital	292	397	371	n.a
Impuestos y contribuciones	8	2	(1)	n.a
Retenido (VEG - VED)	318	(1,001)	(54)	n.a

15. El eje izquierdo del gráfico indica el precio del CBFi en pesos mexicanos, el eje derecho muestra el volumen de CBFIs operados en miles.



# Gestión de riesgos

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

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

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

A continuación, presentamos los principales factores de riesgo:

Dimensión	Riesgo	Descripción
Económica (incluye regulatorio)	Condiciones Macroeconómicas	Los cambios en las tasas de interés, la inflación y el tipo de cambio del peso, puede afectarnos en la capacidad de realizar adquisiciones para el portafolio y en la obtención de financiamiento.
	Financiamiento	Dependemos de los ingresos y resultados, así como de las condiciones del mercado para la obtención de los recursos para realizar inversiones, adquisiciones y el pago de obligaciones de deuda. Estamos condicionados por las disposiciones que nos marquen para la entrega del financiamiento.
	Regulación	Las disposiciones regulatorias y normativas condicionan la estrategia de crecimiento, así como la operativa de los hoteles del portafolio (ej. costos de contratación y/o de construcción). Es importante estar atentos a los cambios de posibles regulaciones futuras. Cabe destacar que la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos aprobó, por unanimidad de los sectores de trabajadores, empleadores y gobierno, el incremento general de los salarios mínimos a nivel nacional. <sup>16</sup> El cambio de salarios mínimos puede impactar en cuanto a los gastos de la nómina, siendo la misma parte de las responsabilidades de FibraHotel. El 23 de abril de 2021 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación un Decreto por el que se reforman la Ley Federal del Trabajo, el Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, entre otras, en materia de Subcontratación Laboral que podría tener implicaciones en el régimen de contratación aplicable a FibraHotel y afectar adversamente nuestras operaciones.  Además, anticipamos regulaciones pendientes bajo la Ley General de Cambio Climático, mismas que se esperan impondrán un sistema interno para limitar emisiones e introduzcan permisos intercambiables por otras medidas para lograr su meta de reducir la emisión de gases de efecto invernadero, lo que podría afectar nuestras operaciones y/o resultar en una responsabilidad ambiental.
	Condiciones Mundiales	Las tensiones geopolíticas a nivel mundial como el conflicto armado que inició a finales del mes de febrero de 2022 entre Rusia y Ucrania, han afectado y podrían continuar impactando de manera sustancial el suministro así como el precio de combustibles y materias primas a nivel mundial y ha incidido en el aumento del dólar, la gasolina y ha encarecido el precio por barril de la mezcla mexicana. Dichas tensiones, conflictos y fluctuaciones en los precios podrían tener efectos inesperados y adversos en la operación del Fideicomiso y en nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.
Gastos de operación	Destacan, especialmente, los gastos requeridos para el mantenimiento de los hoteles, de conformidad con los contratos firmados con los operadores, conservando en óptimas condiciones la infraestructura y su atractivo para los huéspedes.  Estamos expuestos a los cambios en los precios de la energía, personal y otros insumos de operación.	

16. Gobierno de México (2022). *Entra en vigor incremento al salario mínimo del 22%*.



Fiesta Inn Perinorte

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 tarifas más reducidas en los segmentos de menor valor agregado.
	Disponibilidad de equipo	La formación requerida para el empleo y la distribución del mismo a lo largo del País puede llevar a situaciones de falta de personal en algunos destinos. Es necesario trabajar en la atracción y fidelización de talento.
	Seguridad	Las condiciones de seguridad determinan la elección de los viajeros. La inseguridad afecta a la llegada de huéspedes.
	Ambiental	Fenómenos climáticos
Transición a economía baja en carbono		Desde la regulación y de manera voluntaria con incentivos por parte de las autoridades y de otros grupos de interés, como inversionistas y proveedores de capital, se fomenta la infraestructura y equipos de mayor eficiencia en el consumo de agua y energía, así como el uso de fuentes renovables de energía con el objetivo de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
Salubridad y sanitarios		Brotos epidémicos en general

Durante 2021, 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.

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

# Riesgos y oportunidades de cambio climático

(GRI 201-2)

(TCFD EST-A, EST-B, GDR-A)

(SASB IF-RE-450a.2)

(AMEFIBRA GOB05)

## Riesgos

Los riesgos y oportunidades identificadas de cambio climático llevan la nomenclatura de *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*. Los riesgos identificados están divididos en transición y físicos, descritos a continuación:

**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 (ejemplo temperatura, cambios extremos en el medio ambiente). Pueden generar daños en la infraestructura y afectar a la continuidad operacional, entre otros factores.

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

## Oportunidades

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



# Gobierno Corporativo



(GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-15, 2-17, 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 23 de abril de 2021 FibraHotel llevó a cabo su Asamblea de Tenedores del CBFi y se autorizaron todos los puntos de la orden del día, como los Estados Financieros Auditados, el nombramiento y ratificación de los miembros del Comité Técnico, la aprobación del monto máximo del Fondo de Recompra y la Política de Apalancamiento.

El 28 de abril de 2022, FibraHotel realizó 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. Además 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.

## Comité Técnico

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

El Fideicomiso de Control<sup>17</sup> se reserva al nombramiento de la mitad más uno de los integrantes y nunca aquellos con rol de independientes, quienes son designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, así como por estar libres de conflictos de interés. La totalidad de los miembros son nombrados por períodos de un año, siendo posible su renovación.

Durante 2021, el Comité estuvo conformado por 10 miembros propietarios, cuatro de ellos independientes. Contamos con una mujer como integrante y buscamos seguir avanzando en la diversidad de nuestros equipos de trabajo y colaboradores. La antigüedad promedio en el cargo fue de 8.4 años. Como presidente del Comité Técnico siguió ejerciendo Simón Galante Zaga, quien también es parte del Asesor.

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

El Comité cuenta con un calendario anual ordinario de reuniones. Adicionalmente, cualquier miembro del Comité Técnico puede solicitar la celebración de una sesión. En 2021 se realizaron cuatro sesiones ordinarias en los meses de febrero, abril, julio y octubre en modalidad virtual. El promedio de asistencia fue del 100 por ciento.

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

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

- > Actualización de resultados operativos y financieros.
- > Actualización de Reforma Laboral.

- > Visión FibraHotel 2025 y proyectos para lograrlo.
- > Situación de balance, deuda, *covenants* y liquidez.
- > Actualización de otros proyectos.
- > Actualización ASG (Ambiental, Social y Gobierno Corporativo).

### Composición del Comité Técnico<sup>18</sup>

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad como integrante (años)
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario	50	9
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario	60	9
Adolfo Benjamín Fastlicht Kurian	Miembro Propietario	55	9
Jorge Sandor Valner Watstein	Miembro Propietario	57	9
Mayer Zaga Bucay	Miembro Propietario	67	9
María Dolores Domínguez	Miembro Propietario	53	2
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente	75	9
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente	66	9
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente	38	abril 2022
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente	57	8
Eduardo Zaga Cojab	Miembro Suplente	33	9
Eduardo López García	Miembro Suplente	55	9

El Comité Técnico cuenta con comités de apoyo. Para dar seguimiento a la operación de la Estrategia de Sustentabilidad establecida en el 2020. Continuamos con el apoyo del comité específico creado, quien reporta los avances al Comité Técnico y garantiza el monitoreo al más alto nivel.

A continuación, describimos en mayor detalle las funciones de los cuatro comités de apoyo. La designación de sus miembros y respectivos presidentes corresponde al Comité Técnico<sup>19</sup>.

#### Comité de Prácticas Societarias

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

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras responsabilidades, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) brindar recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestro Asesor o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de

Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, así como llevar a cabo las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

Nombre	Cargo
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente e Invitado permanente

#### 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

18. Mayor información sobre los miembros del Comité Técnico.

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

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

Nombre	Cargo
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente
Pablo de la Peza Berríos	Miembro Propietario Independiente e Invitado permanente

### 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 opi-

nión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la Asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; y (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico.

Nombre	Cargo
Alberto Galante Zaga	Miembro Propietario
Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Propietario Independiente
Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Propietario Independiente
María del Mar Torreblanca	Miembro Propietario Independiente
Simón Galante Zaga	Miembro Propietario

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

Asesor de FibraHotel					
Roberto Galante		Alberto Galante		Simón Galante	
Administrador de FibraHotel					
Eduardo López Director General					
<b>Edouard Boudrant</b> Director Financiero	<b>Guillermo Bravo</b> Director de Inversiones	<b>Isaac Aguilar</b> Director de Operaciones	<b>César Chávez</b> Director de Operaciones	<b>Luis de la Barrera</b> Director de Operaciones	<b>Lorena García</b> Director Legal
> Contraloría > Tesorería > Activos Fijos > Administración	> Desarrollo > Adquisiciones > Relación con Inversionistas	> Operación > Mantenimiento > CAPEX	> Operación > Mantenimiento > CAPEX	> Operación > Mantenimiento > CAPEX	> Procesos legales

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

Los miembros del equipo directivo de la Administradora cuentan con una remuneración variable asociada a objetivos establecidos de acuerdo con su gestión. Los objetivos están alineados a la visión 2025 derivados de generación de AFFO, mejora con respecto a los indicadores operativos y análisis de rendimiento con respecto al sector.



# Ética y Cumplimiento

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

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

Nuestro gobierno corporativo ha sido estructurado para garantizar la toma de decisiones basada en el compromiso de la compañía, libre de conflictos de interés. Incluimos lineamientos en el **Código de Ética**. Cuenta con la supervisión por parte del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y de las Direcciones Jurídica, Administrativa y de Contraloría.

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

Contamos con una **Política Anticorrupción** que busca prevenir actos no lícitos en cualquiera de sus formas, así como conflictos de interés y otra práctica que deteriore el patrimonio de la compañía. De esta manera, 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.

Entregamos el Código a todos los colaboradores en su curso de inducción y se encuentra disponible en Intranet y en nuestra página web (FibraHotel - Políticas y otra documentación): [www.fibrahotel.mx/esp/politicas/](http://www.fibrahotel.mx/esp/politicas/), al igual que la **Política Anticorrupción**.

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

Las denuncias que pueden ser anónimas, ya sea vía telefónica o por correo electrónico, llegan a un tercero externo contratado por la compañía, que las remitirá a quien corresponda internamente por el tipo de caso, así como a comité específico que



Fiesta Americana Satélite

pueda sesionar en caso de ser necesario aplicar el sistema de consecuencia. El proceso busca ser garantista para todas las partes.

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 Modificatorio Fideicomiso Irrevocable número F159, y Políticas ASG. El cien por ciento de los colaboradores fueron capacitados y se tocaron los temas más importantes para cada una de ellas.

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.

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

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

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

# Infraestructura Sustentable

## Inversión y gestión

(GRI 2-4, 3-3, 203-1)

(SASB IF-RE-130a.5)

(TCFD GDR-B)

(AMEFIBRA GOBo4, GOBo6, AMBo1, AMBo2)

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

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

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

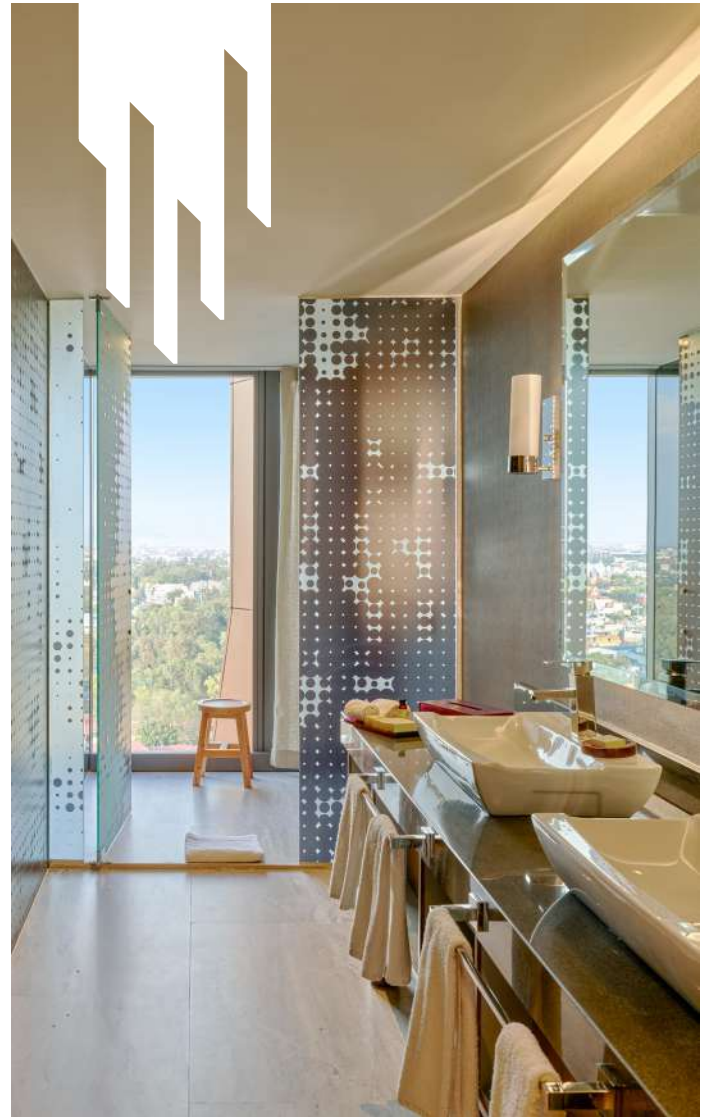
Actualmente contamos con una **Política de Derechos Humanos**<sup>20</sup>, en la que planteamos nuestro compromiso de respetar los mismos y ejercer la debida diligencia. Para ello, consideramos la identificación, prevención y mitigación de los posibles impactos asociados a nuestras operaciones, incluyendo toda nuestra cadena de valor y las relaciones con nuestros diversos grupos de interés. Por otra parte, con la **Política Ambiental y de Cambio Climático**<sup>21</sup>, se refleja nuestro compromiso con el cuidado del medio ambiente, así como las medidas necesarias para reducir los posibles efectos al cambio climático y ser resilientes ante los impactos, lo cual va alineado con la eficiencia en el uso de la energía, agua, así como materiales y en el desarrollo de los inmuebles, incluyendo las etapas de diseño y construcción en la operación del portafolio y el compromiso 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 2021, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de Ps. \$80.8 millones y para remodelaciones de Ps. \$16.5 millones. Por otra parte, durante 2020, los gastos de CAPEX de mantenimiento fueron de Ps. \$71.4 millones y para remodelaciones de Ps. \$22.3 millones.

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

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



Fiesta Americana Viaducto

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

Nuestra apuesta por la sustentabilidad y el trabajo conjunto con los operadores no se detuvo y reflejan las 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 Viaducto Aeropuerto ha sido certificado como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), reconociendo los parámetros de edificación sostenible con los que fue diseñado y construido.
- > El hotel Fiesta 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 65% de la superficie tiene algún tipo de certificación relacionada con sustentabilidad.

## Energía y emisiones

(GRI 2-4, 3-3, 302-1, 302-3, 302-4, 302-5, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5)

(SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3)

(TCFD MYO-A, MYO-B, MYO-C)

(AMEFIBRA AMBo3, AMBo6)

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

### Energía

En 2021 consumimos 111,032,680 kWh de energía, incluyendo tanto combustibles como electricidad. El 53% del consumo total de energía corresponde a electricidad y, en cuanto a los combustibles, requerimos principalmente gas LP y gas natural.

La intensidad en el consumo de energía<sup>22</sup> fue de 55.58 kWh/cuarto noche y de 117.02 kWh/m<sup>2</sup>. En 2019 el dato de intensidad fue de 197.35 kWh/m<sup>2</sup>.

Alcance de los datos de energía	2018	2019	2020	2021 <sup>23</sup>
Número de hoteles <sup>24</sup>	81	83	78	83
% del portafolio	95%	97%	91%	97%

### Consumo de Combustibles (GJ)<sup>25</sup>

Combustibles	2018	2019	2020	2021
Gasolina	22,847	20,531	9,226	13,073
Diésel (fuentes fijas y móviles)	2,265	1,654	1,039	2,693
Gas natural	68,053	82,599	56,797	63,080
Gas LP	118,836	124,242	63,068	82,163
Leña	71	413	38	171 <sup>26</sup>
Bioetanol	2	60	13	8
Carbón	-	-	-	83
<b>Total combustibles (GJ)</b>	<b>212,075</b>	<b>229,499</b>	<b>130,181</b>	<b>161,270</b>
<b>Total combustibles (kWh)</b>	<b>58,909,723</b>	<b>63,749,749</b>	<b>36,161,396</b>	<b>44,797,153</b>

### Consumo de Electricidad (kWh)<sup>27</sup>

2018	2019	2020	2021
64,203,822	68,373,174	41,469,714	58,715,801

### Consumo de Electricidad (kWh/ Cuarto Ocupado)<sup>25</sup>

2018	2019	2020	2021
25.27	26.00	34.48	29.39

22. 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 en relación a la superficie y cuarto noche, no se consideran los datos de los 2 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.
23. 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).
24. El conteo de los hoteles se realizó con base en los que estuvieron en operación a lo largo del 2021.
25. 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.
26. 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.
27. La diferencia respecto al total de nuestro portafolio en operación corresponde principalmente a los hoteles cerrados.



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

	2018	2019	2020	2021
kWh/m <sup>2</sup>	191.13	197.35 <sup>23</sup>	118.33	165.21
kWh/cuarto noche	48.45	49.84	64.25	51.81

A continuación se presenta una comparativa en el consumo del portafolio de hoteles en 2021 frente a 2020. En las tablas comparativas (*like for like*), en que se toman como referencia 79 hoteles, quedan fuera del cálculo en 2021 los hoteles que reabrieron, ya que no es posible la comparativa con 2020: One Coatzacoalcos, One Saltillo y The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton. De igual manera, se excluyen del total, en 2021, los dos hoteles que en 2020 estaban en contrato de arrendamiento (en que FibraHotel no paga la energía) y pasaron a contrato de administración.

### Comparativo consumo de combustible 2020-2021: 79 hoteles (GJ)

	2020	2021
Gasolina	9,226	12,892
Diésel	1,039	2,674
Gas natural	56,797	60,160
Gas LP	63,068	80,611
Leña	38	171
Bioetanol	13	6
Carbón	-	83
<b>TOTAL (GJ)</b>	<b>130,181</b>	<b>156,596</b>
<b>TOTAL (kWh)</b>	<b>36,161,424</b>	<b>43,498,972</b>

### Comparativo consumo de electricidad 2020-2021: 79 hoteles

	2020	2021
kWh	41,469,714	56,244,170
GJ	149,291	202,479

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

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

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

- Aislamiento y climatización**
- > Inversión en mantenimiento preventivo de equipos para contar siempre con una eficiencia óptima.
  - > Cambio de los equipos centrales de aire acondicionado a modelos de mayor eficiencia como los *chillers* con *heat recovery*.
  - > Instalación de controles de aire que apagan en automático el equipo cuando el huésped no está, en aquellos hoteles que no cuentan aún con sistema integrado de control (BMS).
  - > Instalación de vidrios *Low-E*, que se caracterizan por una menor absorción de la radiación exterior y, por lo tanto, la menor generación de calor y mayor aislamiento térmico.
  - > Automatización del cuarto de máquinas.
  - > Cambio de suministro de gas LP a gas natural.
  - > Sistemas de calentamiento de agua mediante luz solar.

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

### Electricidad

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

### Gas

- > Programas de limpieza en hornillas de cocina.
- > Dependiendo de las ocupaciones, cerrar válvulas de gas por las tardes y los fines de semana.
- > Limpieza y ajustes programados mensualmente a calentadores.
- > Ajustes a temperaturas en tanques de agua caliente.
- > Revisión semanal a reguladores en tuberías.

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

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

## Emisiones<sup>28</sup>

A través de estas medidas para lograr una mayor eficiencia en el consumo de energía y las iniciativas para utilizar fuentes renovables, buscamos reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de nuestro portafolio de hoteles. Contabilizamos la emisión de 34,707 toneladas de CO<sub>2</sub>e en 2021, el 72% de las cuales se deben a la electricidad consumida.

### Emisiones de GEI (ton.CO<sub>2</sub>e)<sup>29</sup>

Fuentes de emisión	2018	2019	2020	2021
Alcance 1 <sup>30</sup>	13,093	14,253	8,108	9,870
Alcance 2 <sup>31</sup>	33,835	34,528	20,486	24,837
<b>Total A1 + A2</b>	<b>46,928</b>	<b>48,781</b>	<b>28,594</b>	<b>34,707</b>

La intensidad de emisiones fue de 17.37 kg CO<sub>2</sub>e/cuarto noche y 55.39 Kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2021, respecto a 44.63 Kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2020.

### Intensidad en la generación de emisiones GEI

	2018	2019	2020	2021
Kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	72.86	72.24	44.63	55.39
Kg CO <sub>2</sub> e/cuarto noche	18.47	18.24	24.01	17.37

Presentamos a continuación una comparativa en las emisiones de GEI del portafolio comparable de hoteles en 2020 frente a 2021:

### Comparativo emisiones GEI (ton.CO<sub>2</sub>e) 2020-2021: 79 hoteles

	2020	2021
Alcance 1	8,108	9,575
Alcance 2	20,486	23,791
<b>Total</b>	<b>28,594</b>	<b>33,366</b>

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 Condessa 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 2021, contabilizamos por segundo año consecutivo las emisiones de Alcance 3. Al igual que en 2020, se incluyen las emisiones correspondientes a los combustibles, electricidad y gases refrigerantes en los hoteles con contrato de arrendamiento.

Se incorporaron 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 - 2021 (ton.CO<sub>2</sub>e)<sup>32</sup>

Categoría	Emisiones
Recarga de refrigerantes (Categ. 1; Alcance 3)	87
Electricidad y combustibles (Categ. 3; Alcance 3)	11,354
Generación de Residuos (Categ. 5; Alcance 3)	1,965
Viajes de negocio (Categ. 6; Alcance 3)	97
Desplazamiento de empleados (Categ. 7; Alcance 3)	21,238
Aguas subterráneas (Categ. 13; Alcance 3)	7,100
<b>Total Emisiones Alcance 3</b>	<b>41,841</b>



Live Aqua San Miguel de Allende

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

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

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

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

32. Incluye a FACC como hotel arrendado.

## Otros indicadores ambientales

### Agua

(GRI 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5)

(SASB IF-RE-410a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4)

(AMEFIBRA AMBo4)

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

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

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

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

Alcance de los datos de agua	2018	2019	2020	2021 <sup>33</sup>
Número de hoteles	81	83	79	83
% del portafolio	95%	97%	92%	97%

En el conjunto de nuestro portafolio, la captación de agua fue de 942 mil m<sup>3</sup>, lo que supone 0.47 m<sup>3</sup>/cuarto noche y 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, frente a 0.55 m<sup>3</sup>/cuarto noche y 1.13 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2020.

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

#### Captación de agua por fuente (Miles de m<sup>3</sup>)<sup>34</sup>

Fuente	2018	2019	2020	2021
Red y pipa	1,834	1,891	650	860
Marina	57	49	-	-
Aguas subterráneas	213	179	62	82
Uso previo por otra compañía	12	13	-	-
<b>Total</b>	<b>2,116</b>	<b>2,132</b>	<b>712</b>	<b>942</b>
Número de hoteles	75	77	77	85
% portafolio (hoteles)	88%	90%	90%	99%

Presentamos a continuación una comparativa en la captación de agua del portafolio equiparable a los hoteles en



Fiesta Americana Condessa Cancún

33. Los tres hoteles restantes para completar el portafolio (86) corresponden al: Fiesta Americana Condessa Cancún (porque su contrato es de arrendamiento) y los Gamma de Ciudad Obregón y León (que permanecieron cerrados).

34. La información de captación de agua en 2021 corresponda a la suma del consumo de 85 hoteles. Este dato obedece a que no se incluyó al hotel con contrato de arrendamiento.



2021 frente a 2020. En las tablas comparativas 2020-2021 (*like for like*), en que se toman como referencia 79 hoteles, quedan fuera del cálculo en 2021 los hoteles que reabrieron, ya que no es posible la comparativa con 2020: One Coatzacoalcos, One Saltillo, y The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton. De igual forma, se excluyen del total, en 2021, los dos hoteles que en 2020 estaban en contrato de arrendamiento y pasaron a contrato de administración.

### Comparativo de captación de agua por fuente (miles m<sup>3</sup>) 2020-2021: 79 hoteles

	2020	2021
Red y pipa	650	830
Marina	-	-
Aguas subterráneas	62	82
Uso previo por otra compañía	-	-
<b>Total</b>	<b>712</b>	<b>912</b>

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

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

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 destino<sup>35</sup>:

### Vertido de agua (m<sup>3</sup>)<sup>36</sup>

Fuente	2020	2021
Superficial	526	595
Aguas subterráneas	50	23
Marina	-	-
Uso por otras organizaciones	9	14
<b>TOTAL</b>	<b>585</b>	<b>632</b>

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

36. La información de vertido de agua en 2021 corresponda a la suma del vertido de agua de 66 hoteles. Este dato obedece a: 1) la disponibilidad de datos, 2) que algunos de los activos comparten factura debido a que se localizan en clusters, 3) No se contabilizan los dos hoteles temporalmente cerrados.

37. El consumo de agua corresponde a la diferencia entre de 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 2 variables.

Mostramos el consumo de agua en 2021 en aquellos hoteles en los que disponemos, tanto de los datos de captación, como de vertido que corresponde al 77% del portafolio (en número de hoteles)<sup>37</sup>:

	Captación	Vertido	Consumo
Total (miles de m <sup>3</sup> )	942	632	310



AC Hotel Guadalajara

### Residuos

(AMEFIBRA AMB05)

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

Trabajamos estrechamente con ellos para avanzar en las mejores prácticas. Los colaboradores de los hoteles reciben capacitación constante sobre el procedimiento de manejo, segregación y disposición temporal de los residuos. 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.

# Capital humano

## Demografía y diversidad

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

En FibraHotel estamos orgullosos del talento y compromiso de cada uno de nuestros colaboradores. Formamos un equipo multidisciplinario y altamente especializado, enfocado en crear valor a través de una operación eficaz<sup>38</sup>.

Al cierre de 2021, nuestro equipo corporativo estaba conformado por 28 colaboradores, quienes cuentan con contrato indefinido y jornada completa. El 35% son mujeres.

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

Por otra parte, creemos firmemente en el valor que tiene la diversidad a través de garantizar la integridad de cada uno de nuestros colaboradores, promoviendo una cultura de respeto. Promovemos la equidad de género tanto en el acceso al empleo como en el desarrollo profesional. Por otra parte, las diferentes generaciones que forman el equipo, sus perspectivas y trayectorias, enriquecen la toma de decisiones. Hasta el momento, no contamos con algún colaborador

con discapacidad pero estamos listos para su incorporación en caso de que sean candidatos a nuestras vacantes.

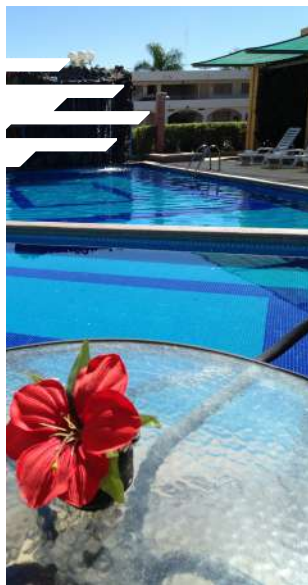
Por lo tanto, nos desempeñamos conforme a principios de respeto a la dignidad de todas las personas que formamos parte de la empresa. Este compromiso sustenta nuestra **Política de Diversidad** que se apoya con la **Política de Derechos Humanos**.

Los esfuerzos por promover esta cultura, las directrices y medidas de autorregulación se tradujeron en la ausencia de casos de discriminación durante 2021.

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

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

El personal de los hoteles forma parte de las compañías de servicios con excepción de algunos puestos clave que en ciertos casos corresponden al operador. FibraHotel reembolsa mensualmente a las compañías de servicios las nóminas de los empleados en el marco de los acuerdos con los operadores y de conformidad con su modelo de negocio, en que facilita los principales recursos para la operación del hotel (infraestructura, equipamiento y personal)<sup>39</sup>.



Gamma Ciudad Obregon

## Demografía Laboral

	2018	2019	2020	2021
Número de colaboradores	25	27	26	28
Porcentaje de contratos indefinidos (%)	100	100	100	100
Porcentaje de mujeres (%)	32	33	31	35

### Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad - 2018

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

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

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

### Colaboradores por Categoría Profesional, Género y Edad – 2019

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

### 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	6	-	1	1	7
Gerente	-	1	4	6	-	2	4	9
Analista	1	1	1	-	-	-	2	1
Auxiliar	-	-	1	1	-	-	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>18</b>

### 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	6	-	1	1	7
Gerente	1	1	4	4	-	2	5	9
Analista	1	1	1	-	-	-	2	1
Auxiliar	-	-	1	1	-	-	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>18</b>

Como parte de las repercusiones de la pandemia, el 2021 fue un año de estabilización, se trabajó con el equipo para optimizar la operación y administración del portafolio manteniendo el número de colaboradores. Con ello, se ve reflejada la fidelidad de nuestros colaboradores teniendo como resultado una tasa de rotación del 7.7%, con únicamente con dos bajas de personal en todo el año<sup>40</sup>.

## Desarrollo y bienestar

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

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 2021 recibió formación el 12% de la plantilla, con un promedio de 620 horas por colaborador capacitado, que incluye los programas impartidos por terceros fuera del horario laboral (ej. diplomados, maestrías, etc.). Invertimos \$0.1 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	2018		2019		2020		2021	
	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados	Total horas formación	Colaboradores formados
Director	351	2	756	2	336	1	264	1
Gerente	192	1	354	2	566	2	36	1
Analista	-	-	560	5	1,560	1	1,560	1
Auxiliar	352	1	352	1	364	1	-	-
<b>Total</b>	<b>895</b>	<b>5</b>	<b>2,022</b>	<b>10</b>	<b>2,826</b>	<b>5</b>	<b>1,860</b>	<b>3</b>

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

40. Tasa de rotación= n° bajas (voluntarias e involuntarias) \*100/n° colaboradores a cierre de año.



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 FibrHotel 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 que correspondan a la actividad de la compañía. Debido a la situación mundial provocada por la pandemia de COVID-19, durante el inicio 2021, en las instalaciones del corporativo se trabajó bajo el esquema de *home office*. En el momento que las autoridades locales lo permitieron se realizó un regreso controlado con las medidas sanitarias necesarias para mantener la seguridad de nuestros colaboradores. Por consiguiente, la tasa de ausentismo fue del 0.0 por ciento<sup>41</sup>.

Ante la pandemia, implementamos las medidas necesarias para proteger de forma óptima y segura a nuestros colaboradores, como el teletrabajo (*home office*) durante los momentos más críticos. Previo y durante el regreso a la oficina, en junio del 2021, se implementaron periodos de sanitización dos veces al mes, así como el desarrollo de protocolos de limpieza. Se estableció un límite de 10 personas para las reuniones en espacios cerrados. En todo momento, nos apegamos a las instrucciones y recomendaciones sanitarias de las autoridades locales y federal.

Conscientes de la situación que estamos experimentando que ha provocado un cambio radical en la vida personal y laboral, durante 2021, seguimos avanzando en la implementación de la NOM 035, enfocada en la promoción de un ambiente organizacional óptimo para la integridad de los colaboradores.

Para conocer el estado del clima laboral y atender las posibles oportunidades de mejora, implementamos por primera vez una encuesta de clima laboral. El porcentaje de participación fue de 100% acorde con los resultados obtenidos, el 97% de los colaboradores están motivados y demuestran un alto grado de compromiso con FibrHotel.

1 5 8 12 17

## Creación de valor compartido

(GRI 2-8, 2-29)  
(AMEFIBRA GASGo5)

### Experiencia del huésped

Para FibrHotel es fundamental la experiencia de los huéspedes por lo que está comprometido, 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 2021, el enfoque primordial de la experiencia al huésped fue el mantenimiento y la adquisición de equipos mayores. 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.

Trabajamos continuamente en conjunto con nuestros operadores para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de los huéspedes. Para conocer el progreso de esto, monitoreamos su experiencia a través de las plataformas de los operadores y damos seguimiento a los comentarios en todas las agencias de viaje en línea (OTAs, por sus siglas en inglés) y páginas web con las que trabajamos.



Fiesta Inn Ciudad del Carmen

Cabe mencionar que los cambios realizados a raíz de la pandemia y la continuidad de servicios que ofrecimos en el 2021, han generado resultados positivos en las mismas y se han visto reflejados en los comentarios de los huéspedes en las plataformas de Fiesta Rewards y Marriott Bonvoy.

### Desarrollo socioeconómico del entorno

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 que exista una remuneración justa, acorde al sector y al mercado, para el personal de los hoteles.

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

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.

El número total de colaboradores, al 31 de diciembre de 2021, fue de 4,209, de los cuales el 51% son mujeres y, respectivamente, el 49% son hombres.

### Demografía laboral de los hoteles en el portafolio

	2019	2020	2021
N° total de colaboradores	5,714	3,401	4,209
% Mujeres	53%	51%	51%

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

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

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

## Inversión social

(GRI 2-29, 3-3, 203-2)

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 las mismas es crucial. Durante 2021, contribuimos a este objetivo, colaborando con diferentes 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.

### 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:



The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton

Coordinada	Horas de Voluntariado 2021	Descripción
Nutriendo nuestro planeta	782	Se encaminaron esfuerzos en el apoyo a la comunidad con principal énfasis en niños y jóvenes, incluyendo aquellos que se encuentran en situación de riesgo y desventaja social con el propósito de desarrollar sus habilidades y aptitudes para el empleo y su vitalidad.
Mantener operaciones responsables	164	Reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones, reduciendo el consumo de recursos, energéticos, minimizar los desperdicios de alimentos y optando por el uso de energía renovable.
Empoderando a través de oportunidades	148	Llevar a cabo actividades enfocadas en expandir y profundizar los programas y asociaciones que desarrollan habilidades y oportunidades para jóvenes, poblaciones diversas, mujeres, personas con discapacidad, refugiados, etc.
Inclusión y promover los derechos humanos	10	Enfocar la capacitación y concientización de los asociados sobre la trata de personas, el abastecimiento responsable y las políticas y prácticas de contratación incluyentes, fortaleciendo nuestro 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	11	264
AC Hotel Querétaro Antea	8	176
AC Hotel Veracruz	4	164
Courtyard Querétaro	8	178
Fairfield Inn & Suites by Marriott Querétaro Juriquilla	7	133
Fairfield Inn & Suites by Marriott Villahermosa Tabasco	1	10
Fairfield Inn & Suites Nogales	7	75
Fairfield Inn Los Cabos	7	201

En total, los esfuerzos de Serve360 que correspondieron con los hoteles de nuestro portafolio fueron de Ps. \$99,414.

### Inversión Social Grupo Posadas

En cuanto a Grupo Posadas, colaboramos en las iniciativas que realiza su Fundación, cuyo objetivo es el desarrollo integral de las familias. 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. \$737,890 divididos en 131 actividades y aportaciones de los hoteles del portafolio, repartidos del siguiente modo:

### Inversión Social Grupo Posadas

Programa	Actividades Realizadas 2021
Salud	2
Educación / Becas	88
Damnificados	41
<b>Total</b>	<b>131</b>

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 como el huracán Grace e inundaciones en Poza Rica, San Juan del Río y Villahermosa se apoyó con materiales tanto de construcción y domésticos.

### Iniciativas FibraHotel

Somos firmes en nuestro compromiso de crear valor compartido con diversos grupos de interés extendiendo nuestras diversas aportaciones para el crecimiento y desarrollo de México. En 2021, FibraHotel estuvo involucrada en diferentes iniciativas sociales de infraestructura, educación y desarrollo.

En el tema de educación, fuimos por primera vez aliados de “La escuela más grande del mundo”, una iniciativa reconocida por el Instituto para la Economía y la Paz. El proyecto fomenta la resiliencia comunitaria a partir de la solidaridad y el fortalecimiento de la educación. FibraHotel donó 46 CPUs a distintas escuelas con un impacto directo a 2,556 estudiantes y personal docente.

En cuanto a infraestructura y desarrollo, participamos en la construcción de una casa para una familia de escasos recursos en alianza con “Construyendo” una asociación sin fines de lucro que busca impulsar la solidaridad de los voluntarios mediante proyectos de construcción.

Durante la actividad, reforzamos nuestro compromiso sobre el impacto que puede tener nuestra cadena de valor en las sociedades aledañas a los hoteles, la medida en la que podemos contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias mexicanas y las diferentes acciones que se pueden realizar para disminuir la brecha entre la sociedad mexicana. También, se realizaron donaciones de estancias a la fundación “Fashion4Good” para recaudar capital y aumentar la calidad de vida de los niños mexicanos en riesgo.

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





# ANEXO I: Información ASG adicional

## Relación con nuestros grupos de interés

(GRI 2-26, 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 se tuvo por parte de los colaboradores y personal de los hoteles para la recuperación del portafolio.

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

Consideramos como grupos de interés aquellos que se ven

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

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

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

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

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

	Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas relevantes
Autoridades	Autoridades federales, estatales y municipales que regulan nuestra operación	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Cumplir de manera permanente con la normativa vigente que nos aplique, empujando además una cultura de respeto a la legalidad y cumplimiento en la relación con el conjunto de nuestros grupos de interés.</li> <li>&gt; Colaborar, generar diálogo y atender, en todo momento, las instrucciones de las autoridades sanitarias locales y federal para abordar de forma eficaz la situación provocada por COVID-19.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Respuesta a los requerimientos</li> <li>&gt; Otras consultas</li> <li>&gt; Reportes financieros</li> <li>&gt; Declaraciones fiscales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prevención y mitigación de riesgos</li> <li>&gt; Cumplimiento legal</li> <li>&gt; Cumplimiento de obligaciones fiscales</li> <li>&gt; Ética de los colaboradores</li> </ul>
	Habitantes de la zona de influencia de nuestras instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Contribuir al desarrollo socioeconómico de los entornos donde se ubican nuestros hoteles a través de la generación de empleo y contratos con proveedores locales. Asimismo, trabajar en estrecho diálogo para contribuir a resolver las principales dificultades de las comunidades, cuidar el medio ambiente y el patrimonio cultural.</li> <li>&gt; Apoyar siempre, en la medida de lo posible, a los grupos vulnerables que se ven afectados por situaciones adversas en materia de cambio climático, factores sociales o sanitarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Reuniones con los operadores</li> <li>&gt; Relación de los propios operadores con los grupos locales</li> <li>&gt; Participación en foros</li> <li>&gt; Reuniones con autoridades y/o líderes locales</li> <li>&gt; Colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Impacto económico, especialmente generación de empleo</li> <li>&gt; Compras a proveedores locales</li> <li>&gt; Desempeño ambiental</li> <li>&gt; Apoyo a la cultura local</li> <li>&gt; Desarrollo de infraestructuras para la operación</li> </ul>
Desarrolladoras inmobiliarias	Compañías a cargo de la construcción y renovación de nuestras instalaciones hoteleras	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Generar inversión de capital en los hoteles de manera eficiente a través de proyectos basados en los requerimientos de calidad y eficiencia de los operadores y de FibraHotel, así como en la experiencia del desarrollador y la apuesta por la sustentabilidad. Generar y mantener de este modo, activos de valor constatable, en proyectos sustentados en la colaboración.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Equipo de mantenimiento y administración de activos de FibraHotel</li> <li>&gt; Procesos de selección y contratación</li> <li>&gt; Reuniones de inversión con operadores (incluyendo proyectos en desarrollo y planes de inversión en activos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel)</li> <li>&gt; Relación con los operadores y requerimientos de los mismos (sobre los proyectos)</li> <li>&gt; Criterios de portafolio (de FibraHotel)</li> </ul>
Compañías de servicio	Proveedor que terceriza la contratación y administración del personal hotelero	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Generar equipos de excelencia para los hoteles, apostando por los conocimientos y experiencia, contribuyendo desde FibraHotel a la estabilidad de su empleo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Instancias de relación con los operadores</li> <li>&gt; Reuniones particulares con las compañías de servicio, previamente o en el marco de los contratos</li> <li>&gt; Evaluaciones de las compañías de servicios</li> <li>&gt; Departamento de recursos humanos y programas de capacitación (adicional a los operadores)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Cumplimiento legal</li> <li>&gt; Ética de los colaboradores</li> <li>&gt; Conocimiento y experiencia de los diferentes equipos involucrados</li> <li>&gt; Capacidad financiera de la compañía (FibraHotel)</li> <li>&gt; Relación con los operadores</li> <li>&gt; Planes de crecimiento del portafolio</li> <li>&gt; Cumplimiento legal</li> </ul>



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

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

## Respeto a los derechos humanos

(GRI 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 3-3, 406-1, 412-1, 412-2, 412-3)  
(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 la de nuestra cadena de valor (operadores, equipo de los hoteles, clientes y proveedores), nos desempeñamos desde la debida diligencia.

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

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

Seguimos como referencia para la debida diligencia, las recomendaciones establecidas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

### Proceso de debida diligencia y medidas de apoyo



Fiesta Inn San Luis Potosí

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"> <li>&gt; <b>Política de Derechos Humanos</b> (DDHH) en que establecemos los lineamientos para cumplir con nuestra responsabilidad de respetar los derechos humanos y ejercer la debida diligencia.</li> <li>&gt; <b>Código de Ética</b> como marco de cumplimiento de diversos temas relacionados con los derechos humanos.</li> <li>&gt; <b>Política de Relación con Grupos de Interés</b> con la que buscamos involucrarlos en nuestra operación de una manera que genere valor para todas las partes.</li> </ul> <p>Políticas específicas para temas relacionados con los derechos humanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>Política Anticorrupción</b></li> <li>&gt; <b>Política de Diversidad</b></li> </ul> <p>Extendemos nuestros lineamientos del <b>Código de Ética</b> 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 <b>Política de Derechos Humanos</b>. El proceso de análisis de estas políticas es garantía para las partes, participando los responsables y órganos internos necesarios.</p> <p>Adicionalmente, en 2021, realizamos un exhaustivo ejercicio de identificación y priorización de los riesgos en derechos humanos que detallamos en este mismo Anexo.</p> <p>En el proceso de identificación y priorización de los riesgos, hemos considerado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Los diferentes procesos que conforman nuestra operación (la Administradora) y los propios de la cadena de valor, como por ejemplo la gestión por los operadores y el desempeño del personal de los hoteles, entre otros.</li> <li>&gt; Para los diferentes procesos se analiza los siguientes puntos: qué grupos de interés son claves y cómo es la relación de nuestras actividades directas o indirectas (nuestra cadena de valor) con ellos.</li> <li>&gt; Esto ha dado como resultado una primera identificación de los riesgos.</li> <li>&gt; Seguimos 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).</li> </ul> <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 del 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 que rinde cuentas sobre los avances al Comité Técnico.</p> <p>Reportamos los avances en nuestras iniciativas vinculadas a los derechos humanos a través del presente informe anual.</p> <p>Contamos con indicadores vinculados a los focos de nuestra Estrategia de Sustentabilidad (salud y seguridad, capacitación y desarrollo así como liderazgo y clima laboral, entre otros).</p>
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 en afectaciones a los derechos humanos. Por la naturaleza de las operaciones de FibraHotel, no tenemos riesgos que resultaran evaluados como altos en el ejercicio realizado.</p>

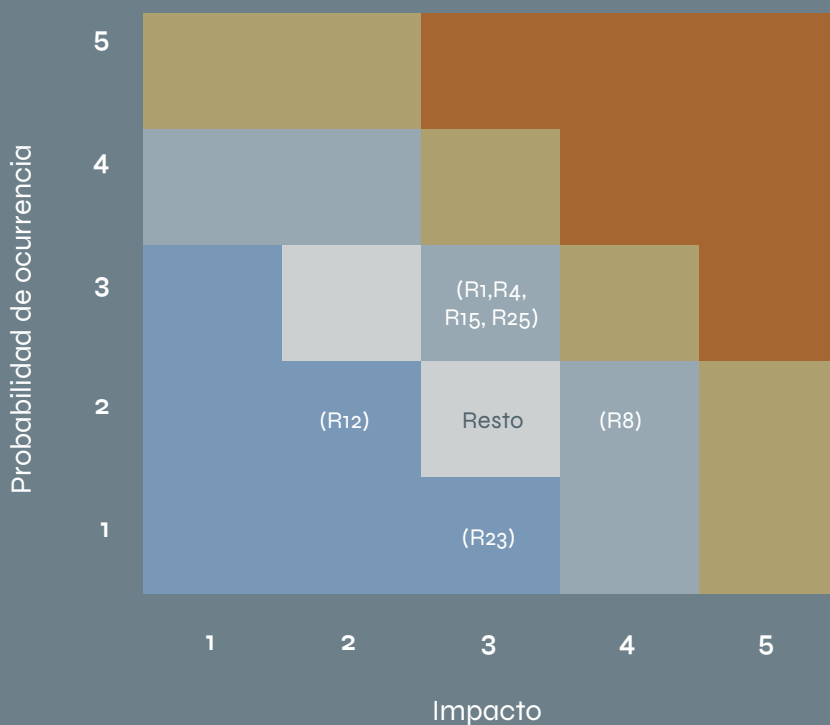


Fiesta Inn Morelia

### Riesgos identificados

- > Afectación a los medios/modos de vida
- > Desalojo y desplazamiento de hogares
- > Cambio del uso de suelo
- > Inseguridad (delincuencia)
- > Trata de personas
- > Explotación/trabajo infantil (en la cadena de suministro del operador)
- > Discriminación de acceso a servicios del hotel (relación operador-huésped)
- > Acoso sexual (huésped a colaboradores, ej. colaboradoras mujeres)
- > Discriminación hacia la comunidad (operador a la comunidad)
- > Accidentes viales (tráfico)
- > 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



Las categorías de los riesgos son las siguientes, resultado de la combinación de las puntuaciones de las variables de riesgo e impacto.

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

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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Evaluar con criterios socioambientales tanto los activos ya desarrollados que consideramos adquirir, como los proyectos que vayamos a realizar.</li> <li>&gt; Considera el foco en el análisis del impacto social, con la Identificación de las actividades tradicionales afectadas.</li> </ul> <p>Tenemos como finalidad incorporar a los afectados como proveedores locales de los hoteles, siempre que sea posible por el tipo de actividad y en el caso de la materialización del riesgo en impactos.</p> <p>Complementariamente, avanzaremos en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Programa de desarrollo de proveedores locales.</li> <li>&gt; Acuerdo de aprovisionamiento local con los operadores.</li> </ul>
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 que toman las autoridades (al ser estancias de corto tiempo de los huéspedes), pueden llegar a tener un impacto sobre el personal de los hoteles y sobre los huéspedes, pero también sobre las comunidades en donde operan los hoteles.	<p>Entre las diferentes medidas, se incluyen las siguientes si se detecta incremento significativo de la delincuencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Instrucción y sensibilización a los huéspedes.</li> <li>&gt; Medidas adicionales de seguridad física, como por ejemplo el refuerzo de equipo de seguridad.</li> <li>&gt; Refuerzo de la iluminación en las instalaciones y en el entorno de las mismas.</li> </ul> <p>De manera continua, si necesidad de esos repuntes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Reforzamos de manera constante los reglamentos internos de trabajo en los hoteles.</li> <li>&gt; Apoyaremos las iniciativas de autoridades y/o gremios empresariales sobre espacios de diálogo y sinergias acerca de seguridad pública.</li> <li>&gt; Participaremos de alianzas público-privadas para el desarrollo de programas de prevención y rehabilitación social.</li> </ul>
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>Además, 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>
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"> <li>&gt; Proporcionamos información actualizada para clientes y colaboradores sobre conducta responsable en relación al COVID-19.</li> <li>&gt; Existe un control permanente sobre el cumplimiento de los protocolos de bioseguridad vigentes por parte de los colaboradores hacia el personal del hotel y los huéspedes.</li> <li>&gt; Disponemos de protocolos de rápida respuesta en caso de identificación de contagios en colaboradores y/o huéspedes (aislamiento, pruebas en el equipo y sanitización de espacios, entre otros).</li> </ul>
Desecho de alimentos (operadores)	Desperdicio de alimentos que signifiquen un agravio especialmente ante colectivos con dificultades económicas en las comunidades.	<p>Estamos evaluando como avanzar en medidas de prevención, que incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Campañas de sensibilización hacia los clientes para minimizar el consumo innecesario.</li> <li>&gt; Potenciación 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.</li> </ul> <p>Además, ya promovemos esquemas de alimentos en servicio de delivery, que reducen el desperdicio de alimento.</p>



## Alianzas y membresías

(GRI 2-28, 2-29)

En 2021 el trabajo que se realizó con los aliados como las operadoras, organizaciones y otros grupos de interés fue de especial importancia.

Estamos avanzando en la recuperación del mercado después del impacto por la pandemia en 2020. Seguimos trabajando de manera conjunta en la implementación de las medidas adecuadas para el resguardo de la salud de los huéspedes y el personal de los hoteles.

Nuestra estrategia siempre se ha dirigido a la Sustentabilidad. Nos adherimos 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.

Apoyamos a nivel gremial la iniciativa de *reporting* 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 a mantener al turismo entre una de las industrias más importantes de México, así como colaborar en el cuidado del medio ambiente, así como impulsar e implementar acciones verdes.<sup>42</sup>

## Análisis de materialidad

(GRI 2-26, 3-1, 3-2, 3-3)

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

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

Posteriormente, en 2020, sumamos a la Materialidad de impacto (señalada anteriormente), la Materialidad financiera a través de la incorporación de los tópicos establecidos por SASB para la industria 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 socioambiental o de impacto:** refleja los impactos más significativos de la compañía hacia el exterior como: la economía, el medio ambiente y las personas. Estos impactos pueden traer consecuencias positivas o negativas para la compañía (en la operación, reputación y financiera). Realizamos para ello una priorización de temas ASG de la que participaron tanto una selección de nuestros grupos de interés como la alta dirección de la compañía.

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

A continuación, presentamos el proceso seguido para la materialidad de impacto:

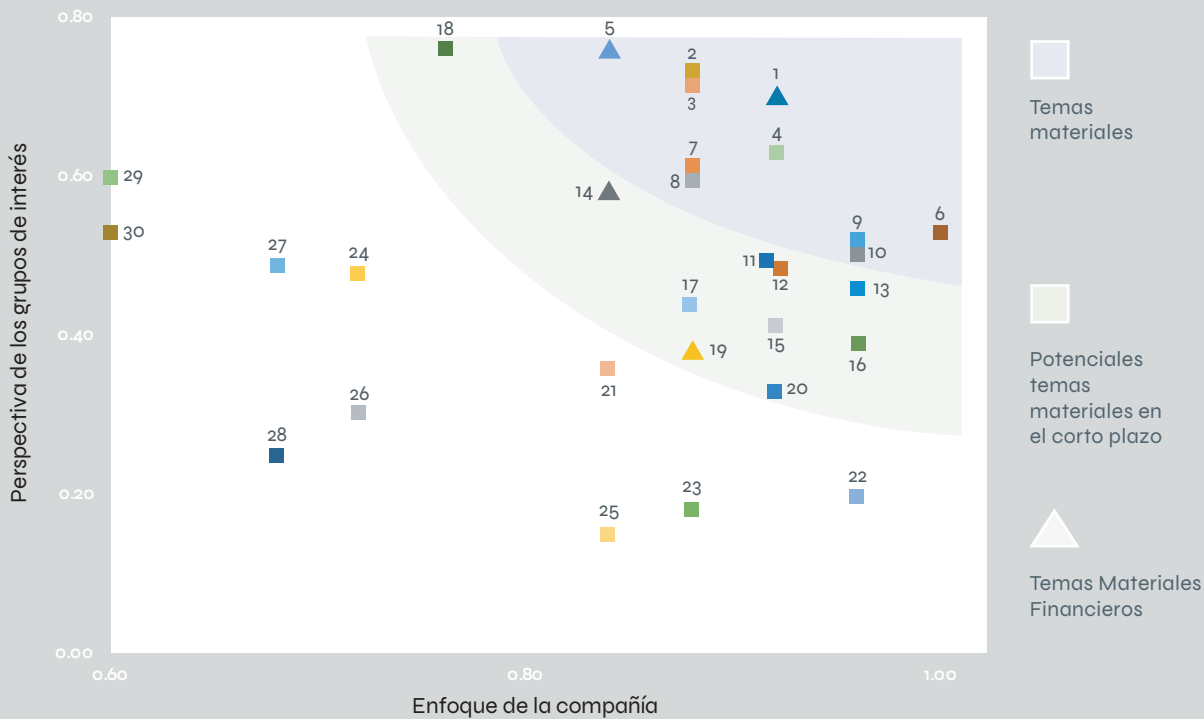
- 1. Revisión e Identificación**  
Con el objetivo de identificar un primer conjunto de temas potencialmente relevantes, se analizaron las tendencias del sector y las inquietudes ya manifestadas por los grupos de interés en su relación con la compañía.
- 2. Priorización y validación**  
Partiendo del listado de temas potencialmente relevantes ya definidos en la etapa 1, se seleccionaron los más significativos, a partir de la priorización para la compañía y la establecida por los grupos de interés consultados. La selección de temas que quedaron como materiales por su importancia en ambas perspectivas fue validada internamente por nuestro equipo.

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

42. Asociación Mexicana de Cadenas Hoteleras. (2021). ¿Quiénes somos?



### Matriz de Materialidad integrada<sup>43</sup>



#### Nº TEMA

- ▲ 1 Eficiencia energética y energías renovables
- 2 Prácticas laborales
- 3 Compromiso con grupos de interés y transparencia
- 4 Innovación e inversión en comunidades locales
- ▲ 5 Gestión y cuidado del agua
- 6 Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo
- 7 Gobierno corporativo
- 8 Continuidad del negocio y gestión de riesgos
- 9 Ética corporativa e integridad
- 10 Diversidad e igualdad de oportunidades
- 11 Derechos humanos
- 12 Salud y seguridad ocupacional
- 13 Salud y seguridad del cliente
- ▲ 14 Consideraciones de Sustentabilidad en diseño, construcción y operación de activos
- 15 Calidad en el servicios y satisfacción del cliente
- 16 Turismo responsable
- 17 Preservación de la cultura local
- 18 Gestión de residuos
- ▲ 19 Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático
- 20 Cumplimiento legal
- 21 Protección de datos y privacidad de clientes
- 22 Innovación en operaciones
- 23 Contexto macroeconómico
- 24 Protección de la biodiversidad
- 25 Reasentamiento comunitario
- 26 Atención y apoyo a desastres naturales
- 27 Innovación y gestión de materiales
- 28 Fortalecimiento de la marca
- 29 Evaluación de Sustentabilidad en proveedores
- 30 Certificación y calificación de activos

43. Para más información, revisar el Reporte de Sostenibilidad 2019 (FibraHotel – Reporte de Sostenibilidad).

# 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) <sup>44</sup>	Contribución de FibraHotel
 <p><b>5</b> IGUALDAD DE GÉNERO</p>	<p>Combatir la desigualdad de género facilitando el acceso a una educación de calidad, atención médica oportuna, desarrollo laboral y participación ciudadana.</p>	5.5	<p>Velamos por la igualdad de oportunidades y la equidad de género en nuestros equipos. Asimismo, extendemos el compromiso a nuestra cadena de valor con un rol relevante de los operadores y las compañías de servicio.</p> <p>La generación de empleo en los hoteles como resultado de nuestra actividad, conjuntamente con los operadores, tiene especial impacto en las mujeres, quienes constituyen la fuerza laboral mayoritaria en el sector hotelero.</p> <p>El empleo va acompañado de oportunidades de desarrollo profesional, incluyendo capacitación a cargo de los operadores. Esto es posible gracias a la seguridad financiera y crecimiento del negocio, como resultado del éxito de nuestro modelo.</p>
 <p><b>6</b> AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p>	<p>Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos</p>	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 del recurso hídrico, con la participación de los operadores.</p> <p>En cuanto al vertido, monitoreamos la calidad de las aguas y avanzamos en la implementación de procesos de tratamiento.</p>
 <p><b>7</b> ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE</p>	<p>Innovar e implementar iniciativas sostenibles para la protección de recursos para frenar el calentamiento global.</p>	7.2 7.3	<p>Apostamos por la eficiencia energética tanto en el diseño de los hoteles como en su equipamiento, incluyendo la incorporación de tecnología, sistemas y procesos líderes. Es el caso de Fiesta Americana Viaducto, nuestra más reciente apertura, desarrollado por la compañía.</p> <p>Asimismo, en las renovaciones e inversiones de capital que realizamos a los hoteles del portafolio, consideramos opciones de mayor eficiencia. Ej: sustitución de luminarias por LEDs, chillers (aire acondicionado) de mejor rendimiento, automatización del aire acondicionado y sistemas de heat recovery, entre otros.</p> <p>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.</p>
 <p><b>8</b> TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO</p>	<p>Brindar empleos dignos para la población en edad productiva y compartir el progreso económico para influir positivamente en la vida del colaborador y, al mismo tiempo, impulsar la economía.</p>	8.5 8.6 8.9	<p>En nuestro equipo, los colaboradores disponen de oportunidades laborales que permiten su desarrollo, así como seguridad en el empleo.</p> <p>A través de nuestro modelo generamos empleo para los jóvenes en los hoteles lo que constituye una especial oportunidad al ser su primera experiencia laboral. Es una característica del sector turismo. Existe una contribución importante en la capacidad de empleo para las mujeres.</p> <p>Por conducto de la relación con los proveedores locales, también promovemos el empleo en los entornos de operación, incluyendo la prestación de servicios a los huéspedes fuera de las instalaciones. Buscamos que éstos se proporcionen apeados al respeto y preservación del patrimonio cultural y del medio ambiente.</p>

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

ODS	Descripción del ODS	Meta(s) <sup>44</sup>	Contribución de FibraHotel
 <p>9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA</p>	Invertir, innovar e impulsar una infraestructura sostenible, moderna, tecnológica y ambientalmente racional.	9.4	<p>Promovemos la eficiencia energética y el ahorro de agua en los hoteles de nuestro portafolio, tanto en el diseño de aquellos que desarrollamos como en las renovaciones de los que adquirimos, y en todo momento en nuestras inversiones en mantenimiento. Nos apoyamos en las tecnologías que se van desarrollando, así como en el conocimiento y la experiencia de nuestro equipo.</p> <p>Para ello, es clave la colaboración de los operadores que, por su lado, promueven los hábitos responsables en los huéspedes.</p> <p>Contamos con diferentes certificaciones de eficiencia y desempeño ambiental en hoteles de nuestro portafolio: EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>), Calidad Ambiental Turística y Hotel Hidro Sustentable<sup>45</sup>. También contamos con el certificado <i>Green Key</i>, que incluye aspectos sociales.</p>
 <p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p>	Promover un modelo de crecimiento sostenible en donde exista un equilibrio entre el entorno y los recursos naturales.	11.3 11.4	<p>Entendemos nuestros hoteles como parte del entorno en que se localizan, estudiando su integración en la trama urbana existente, la relación con las infraestructuras viales y de abastecimiento de servicios (energía, agua, telecomunicaciones, entre otros factores). Buscamos evitar incidencias que puedan afectar a las comunidades y a la continuidad de la operación de los hoteles.</p> <p>Estamos convencidos que el turismo representa una oportunidad para otorgar valor al patrimonio cultural y natural de los diferentes lugares en que nos encontramos es también un motor de desarrollo socioeconómico. Todo ello debe hacerse con respecto hacia las comunidades, siendo éste nuestro enfoque, el cual compartimos con los operadores con los que trabajamos.</p>
 <p>12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES</p>	Reducir el uso de recursos para evitar una sobreexplotación y armonizar la relación con el medio ambiente para evitar una mayor degradación.	12.8 12.10	<p>En FibraHotel fomentamos un turismo responsable junto con los operadores. Buscamos que la llegada de huéspedes sea una oportunidad para el desarrollo económico local, respetando a las comunidades, su cultura y el medio ambiente.</p> <p>La mayoría de hoteles de nuestro portafolio cuentan con la certificación <i>Green Key</i>, que considera tanto aspectos ambientales como sociales, éstos últimos vinculados con la integración de las comunidades en el empleo y el turismo responsable<sup>46</sup>.</p>
 <p>16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS</p>	Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas	16.5 16.6 16.7	<p>Promovemos una cultura de ética y cumplimiento, sustentados en tres ejes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Autorregulación: <b>Código de Ética</b>, <b>Política Anticorrupción</b>, otras normas internas.</li> <li>2. Desempeño sobre los procesos y controles, incluyendo el funcionamiento de la línea ética y las auditorías internas y/o externas.</li> <li>3. Formación y sensibilización a los colaboradores</li> <li>4. Impulso a la ética en proveedores y en el desempeño de los empleados de los hoteles.</li> </ol>
 <p>17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS</p>	Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible	17.17	<p>Nuestro modelo de negocio se basa en la colaboración, especialmente en la relación con los operadores, conforme damos cuenta en el informe.</p> <p>Trabajamos estrechamente con los proveedores para la eficiencia en el consumo de energía y agua, así como en otras medidas ambientales.</p> <p>De igual manera, desarrollamos iniciativas en las comunidades, integrando esfuerzos con los programas de inversión social y voluntariado de los operadores.</p>

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

45. Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.

46. Más información en el capítulo de Infraestructura sostenible.



# ANEXO II: Correlación con los marcos e iniciativas de reporte

(GRI 2-5)  
(AMEFIBRA GASGo4)



## Carta de Verificación del Informe Anual Integrado 2021

Al Consejo de Administración de Fibra Hotel:

Les informamos que Redes Sociales en Línea Timberlan realizó 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 2021.

### Alcance, responsabilidades y criterio:

El alcance de nuestra verificación abarcó los resultados del portafolio de hoteles que conforman a Fibra Hotel (ver hoja 2); correspondientes al periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021.

La Dirección de Fibra Hotel es responsable de la preparación de la información contenida en el “Informe Anual Integrado 2021”, lo que implica, de manera enunciativa más no limitativa: el proceso de selección de los temas materiales, el reporte de 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 2021”. Adicionalmente, se revisó la correcta aplicación metodológica de los Estándares GRI.

Nuestro trabajo consideró como criterios: la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000 y la última versión publicada de los Estándares GRI.

### Actividades:

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.

### Conclusión:

Por lo que podemos inferir que, durante el proceso de verificación no encontramos factor alguno que nos haga considerar que los datos publicados en el Informe Anual 2021 contienen errores significativos.

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](mailto:paulina@redsociales.com)  
T. (55) 54 46 74 84

### 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 08 de junio de 2022 y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al “Informe Anual Integrado 2021” de Fibra Hotel.

## Muestra de indicadores y contenidos GRI verificados:

Contenidos GRI 2021		Alcance	SASB IF-RE: Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation		Alcance
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			
<b>Gobernanza</b>					
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	FIHO			
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	Portafolio			
<b>Medio ambiente</b>					
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 propiedad	Portafolio
302-3	Intensidad energética	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 propiedad	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			
<b>Social</b>					
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

# Índice de contenidos AMEFIBRA

Categoría	Código	Indicador	Página(s)
Indicadores de Gestión ASG	GASG01	1. Datos generales	7, 9, 46
	GASG02	2. Gestión de los grupos de interés en temas ASG	51
	GASG03	3. Objetivos y planes de acción ASG	20
	GASG04	4. Reporteo ASG	6, 60, 62
	GASG05	5. Proveedores y contratistas	48
Indicadores de gobernanza	GOB01	6. Órganos de gobierno	22, 36
	GOB02	7. Política o políticas en asuntos de gobernanza	39
	GOB03	8. Cumplimiento regulatorio	20, 39
	GOB04	9. Criterios ASG en el proceso de due diligence para nuevas adquisiciones	40
	GOB05	10. Evaluaciones de riesgos ASG	35
	GOB06	11. Estrategia en temas ASG para nuevas construcciones	40
Indicadores ambientales	AMB01	12. Política/políticas en asuntos ambientales	40
	AMB02	13. Certificaciones del edificio	40
	AMB03	14. Consumo energético	41
	AMB04	15. Consumo de agua	44
	AMB05	16. Generación de residuos	41, 45
	AMB06	17. Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)	41
Indicadores sociales	SOC01	18. Diversidad	46
	SOC02	19. Monitoreo de satisfacción, salud, seguridad y bienestar de los colaboradores	47
	SOC03	20. Política/políticas en asuntos sociales	22, 54
Sector hotelero	H1	H1. Programa de salud y bienestar de los colaboradores	
	H2	H2. Indicadores de salud y seguridad de los colaboradores	

Notas: los códigos han sido desarrollados para el presente ejercicio de reporte.  
 Los códigos H1 y H2 no aplican ya que la gestión del personal de los hoteles no corresponde a la Administradora de la FIBRA.



Fiesta Americana Hermosillo

# Índice de contenidos GRI

FibraHotel ha informado de acuerdo con los estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2021.

Estándar GRI	Contenido GRI	Título del contenido GRI	Omisión	Principios Pacto Global ONU	Página(s)	
<b>GRI 1: Fundamentos 2021. Se aplica de manera transversal a lo largo del informe.</b>						
<b>GRI 2: Contenidos Generales 2021</b>						
La organización y sus prácticas de reporte	GRI 2-1	Detalles de la Organización			4, 7, 9	
	GRI 2-2	Entidades incluídas en el reporte de la empresa			6	
	GRI 2-3	Periodo, frecuencia y punto de contacto del reporte			6	
	GRI 2-4	Reformulación de información			6, 40, 41	
	GRI 2-5	Verificación externa			6, 62	
Actividades y colaboradores	GRI 2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales			7	
	GRI 2-7	Empleados			46	
	GRI 2-8	Trabajadores que no son empleados			48	
Gobernanza	GRI 2-9	Estructura de Gobierno y Composición			36	
	GRI 2-10	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno			36	
	GRI 2-11	Presidencia del máximo órgano de gobierno			36	
	GRI 2-12	Rol del máximo órgano de gobierno en el monitoreo de los impactos			36	
	GRI 2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos			20	
	GRI 2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad			6	
	GRI 2-15	Conflictos de interés			36, 39	
	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			22, 36	
	GRI 2-18	Evaluación de rendimiento del máximo órgano de gobierno			36	
	GRI 2-19	Políticas de remuneración			36	
	GRI 2-20	Proceso para determinar la remuneración			36	
	GRI 2-21	Ratio de compensación total anual	Confidencial, debido a lineamientos internos de la compañía.			
	Estrategia, política y prácticas	GRI 2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible			
		GRI 2-23	Compromiso de política		Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10	20, 22, 39, 54
GRI 2-24		Incorporación de compromisos de política		Principios 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10	20, 22, 39, 54	
GRI 2-25		Procesos para remediar impactos negativos		Principios 1, 2	33, 39, 54	
GRI 2-26		Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes		Principios 1, 2, 10	39, 51, 54, 58	
GRI 2-27		Cumplimiento de leyes y reglamentos			39	
GRI 2-28		Asociaciones de las que se participa			58	



Estándar GRI	Contenido GRI	Título del contenido GRI	Omisión	Principios Pacto Global ONU	Página(s)
Involucramiento de los grupos de interés	GRI 2-29	Enfoque para la participación de las partes interesadas			48, 49, 51, 58
	GRI 2-30	Acuerdos de negociación colectiva		Principio 3	46, 58
<b>GRI 3: Temas materiales 2021</b>					
	GRI 3-1	Proceso para determinar temas materiales			58
	GRI 3-2	Lista de temas materiales			58
	GRI 3-3	Gestión de los temas materiales	Se responde a lo largo del informe, ver segunda tabla.		

#### CONTENIDOS GRI POR TEMA MATERIAL

Tema material	Estándar GRI	Contenido GRI	OMISIÓN	Página(s)
Compromiso con grupos de interés y transparencia	GRI 3-3 Gestión de los Temas Materiales	3-3		20, 32, 33, 36, 39, 40, 41, 46, 49, 51, 58
	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		33, 54
		201-1		32
Continuidad del negocio y gestión de riesgos	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-2	No disponible; estamos avanzando en un inventario más detallado de los riesgos de cambio climático, que será la base para la estimación financiera requerida.	
		201-3	No disponible; la compañía se encuentra cambiando su modelo de gestión del capital humano.	
		201-4		39
	GRI 412: Evaluación de derechos humanos 2016	412-1		54
		412-2		54
		412-3		54
Diversidad e igualdad de oportunidades	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		
	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1		36, 46
		405-2	No disponible, estamos avanzando en el levantamiento de indicadores de gestión del capital humano.	
	GRI 406: No discriminación 2016	406-1		46, 54
	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		41
Eficiencia energética y energías renovables	GRI 302: Energía 2016	302-1		41
		302-3		41
		302-4		41
		302-5		41
		305-1		41
	GRI 305: Emisiones 2016	305-2		41
		305-4		41
		305-5		41
		305-6	No aplica. La emisión de Sustancias que Agotan la Capa de Ozono (SAO) por Fibrahotel se limita a las fugas de gases refrigerantes en equipos de climatización; no se genera en procesos industriales de gran escala.	
		305-7	No aplica. Por el tipo de actividad de la administradora las emisiones principales son las relativas a GEI por el uso de combustible y electricidad.	

Tema material	Éstandar GRI	Contenido GRI	OMISIÓN	Página(s)
Ética corporativa e integridad	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		39
		205-1		39
	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-2	Se instruye a los colaboradores en ética al momento de su inducción; tienen disponible el código y la línea ética para realizar consultas (también denuncias de incumplimientos).	39
		205-3		39
	GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1		39
GRI 415: Política pública 2016	415-1		39	
Gestión y cuidado del agua	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		44
		303-1		44
	GRI 303: Agua 2018	303-2		44
		303-3		44
		303-4		44
		303-5		44
Gobierno corporativo	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		36
Innovación e inversión en comunidades locales	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		49
		203-1		40
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-2		49
Mantenimiento e inversión en propiedad y equipo	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		40
Prácticas laborales	GRI 3-3 Temas Materiales 2021	3-3		46
		401-1		47
	GRI 401: Empleo 2016	401-2		47
		401-3	No disponible, estamos avanzando en el levantamiento de indicadores de gestión del capital humano.	
	GRI 403: Salud y seguridad ocupacional 2018	403-9		47
		403-10		47
	GRI 404: Formación y enseñanza	404-1		47
		404-2		47
		404-3	No disponible, estamos avanzando en el levantamiento de indicadores de gestión del capital humano.	



Fiesta Inn Chihuahua

## ESTÁNDAR DE BIENES INMUEBLES - VERSIÓN 2018

Tópico SASB	Código	Descripción	Unidad de medida	Omisiones y/o modificaciones	Página	Respuesta complementaria
<b>PARÁMETROS DE ACTIVIDAD</b>						
Métrica de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	Número		9	
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Pies cuadrados	Se presentan las dimensiones de los inmuebles en número de cuartos; al tratarse de hoteles es una métrica de gestión.	9	
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo		-	Del portafolio de 86 hoteles, 1 se encuentra bajo contrato de arrendamiento, lo que supone el 1.2%
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	Porcentaje		-	En el 2021 logramos una ocupación de 47.3%.
<b>PARÁMETROS DE CONTABILIDAD</b>						
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		41	
	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	Gigajoules, porcentaje		41	
	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		41	

Tópico SASB	Código	Descripción	Unidad de medida	Omisiones y/o modificaciones	Página	Respuesta complementaria
Gestión de la energía	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 disponemos de hoteles en el portafolio con calificación energética, sí con certificaciones de sostenibilidad integrales que incluyen diferentes aspectos (ej. Edge) (ver subcapítulo de Inversión y gestión, capítulo de Infraestructura sostenible).
	IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	N/A		40	
Gestión de agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario		No disponible el análisis de captación por características de estrés hídrico de la zona.		
	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		No disponible el análisis de captación por características de estrés hídrico de la zona.		
	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		44	
	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		44	



Tópico SASB	Código	Descripción	Unidad de medida	Omisiones y/o modificaciones	Página	Respuesta complementaria
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y 2) superficie útil alquilada conexas, por subsector inmobiliario		No disponible.		
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario	Porcentaje por área de suelo		44	Sólo 1 de los hoteles cuenta con contrato de arrendamiento, en que FibraHotel no está a cargo del monitoreo de los consumos de energía y el abono de los mismos; supone el 1,2% del total del portafolio (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		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		35	



The Yucatan Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection

# Índice de recomendaciones de TCFD

Recomendaciones	Reporte recomendado	Código	Página(s)	Información complementaria
Gobernanza	a) Describir la función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima	GOB-A	22, 33, 36,	Disponemos de dos comités de sustentabilidad, uno 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 relacionados con el clima.	GOB-B	33, 36	Las decisiones adoptadas por el Comité Operativo de sustentabilidad son reportadas al Comité Ejecutivo, ejercicio facilitado porque 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 relacionados con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo.	EST-A	35	Se presentan en el informe los principales riesgos y oportunidades. De manera complementaria a la primera identificación realizada en 2020, estamos trabajando en un análisis más exhaustivo en que bajamos a nivel de los activos, trabajando sobre una selección de los principales por ingresos y por su localización es estados más expuestos a cambio climático conforme a los análisis oficiales.
	b) Describir el impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización.	EST-B	35	A partir de los resultados de la actualización de riesgos y oportunidades, que se obtendrá en 2022, avanzaremos en el dimensionamiento financiero.  No obstante, los resultados obtenidos en el preanálisis de riesgos y oportunidades realizados en 2020 ya han sido considerados en la estrategia de inversión que venimos aplicando.
	c) Describir la resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios relacionados con el clima, como un escenario con 2°C o menos.	EST-C		No se dispone aún de análisis de escenarios.



Recomendaciones	Reporte recomendado	Código	Página(s)	Información complementaria
Gestión de riesgo	a) Describir los procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	GDR-A	35	<p>Para la identificación de los riesgos y oportunidades, se realizó un análisis de: 1) modelo de negocio de la FIBRA, 2) relación de qué de la operación corresponde a la Administradora y qué a los operadores, 3) Distribución geográfica del portafolio de hoteles, 4) Tipología de hoteles en cuanto al modelo/oferta de servicio.</p> <p>Actualmente se está realizando un segundo análisis detallado para una selección de hoteles por ingresos y localización en estados más expuestos a cambio climático conforme a las estadística y estudios públicos.</p>
	b) Describir los procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	GDR-B	18, 40	<p>En relación a los riesgos identificados, establecimos diferentes medidas de gestión, incluyendo prevención y/o mitigación.</p> <p>Solicitudes de cumplimiento de grupos de interés → Hemos diseñado una Estrategia de Sustentabilidad, que se encuentra en implementación, e incluye un pilar de Infraestructura sostenible, que cubre aspectos de due diligence en adquisiciones, innovación en infraestructura y equipamiento (incluyendo equipos) y la gestión de la energía durante la propia operación.</p> <p>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).</p> <p>Reemplazo de servicios con menor emisión de carbono → en stad by debido a los cambios en la dinámica de los huéspedes por la incidencia del COVID.</p>
	c) Describir cómo los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima están integrados en la gestión general de riesgos de la organización.	GDR -C	33	<p>El equipo de riesgos está incorporando los aspectos climáticos y los resultados de nuestro primer análisis (prenálisis) en su mapeo y prioridades. De igual manera, participa en el segundo proceso más exhaustivo de identificación que se está realizando en 2022.</p>
Métricas y objetivos	a) Divulgar las métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su proceso de estrategia y gestión de riesgos.	MYO-A	41	<p>Nuestras métricas incluyen la intensidad en el consumo de energía y de la generación de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), tanto en términos de superficie (m2) como de actividad (cuartos noche).</p>
	b) Divulgar el Alcance 1, Alcance 2 y, si procede, el Alcance 3 de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y sus riesgos relacionados	MYO-B	41	<p>Hemos avanzando especialmente en la determinación de nuestras emisiones de Alcance 3, con un escrutinio de las categorías que nos corresponden por el tipo de actividad (de las planteadas por el GHG Protocol en el Alcance 3; es la principal metodología de referencia internacional).</p> <p>Forma parte del proceso para determinar objetivos de emisiones basados en ciencia, en el marco de la iniciativa de SBTi con que nos comprometimos.</p> <p>Como complemento al informe integrado, presentamos públicamente nuestro inventario de emisiones.</p>
	c) Describir los objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos.	MYO-C	41	<p>Estamos trabajando en la definición de objetivos de reducción de emisiones basados en ciencia, acordes a la iniciativa de SBTi (Science Based Targets initiative). Serán presentados en 2022.</p>

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

# ANEXO III: Estados financieros consolidados

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 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 6 de abril de 2022

## Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	P. 74
Estados consolidados de posición financiera	P. 77
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	P. 78
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios	P. 79
Estados consolidados de flujos de efectivo	P. 80
Notas a los estados financieros consolidados	P. 82



Grand Fiesta Americana Monterrey



# 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 2021, 2020 y 2019, 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 2021, 2020 y 2019, 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.

## Párrafo de énfasis

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

## Valuación de 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. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Del mismo modo se observó la evidencia utilizada por FibraHotel para soportar los diferentes insumos utilizados en la determinación del valor razonable, destacando factores de crecimiento, inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y de capitalización.

4. Involucramos a nuestros especialistas internos de valuación quienes, utilizando insumos independientes y de mercado, realizaron réplicas del valor razonable el cual fue comparado contra la valuación determinada por FibraHotel.
5. Revisamos que los efectos registrados en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales correspondieran a las diferencias entre los diferentes valores al cierre de cada ejercicio.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

### Deterioro de propiedades hoteleras

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

Si existiera dicho indicio, FibraHotel determina el valor recuperable del activo y dicho cálculo involucra estimaciones, el uso de supuestos y juicios por parte de la Administración. Con base en el análisis de FibraHotel, y derivado del impacto que tuvo la pandemia por COVID-19 en la industria hotelera y en las operaciones del Fideicomiso, nuestros procedimientos de auditoría se aplicaron en todos los hoteles (incluyendo aquellos que se encontraban cerrados al 31 de diciembre de 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 del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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

C. P. C. Marco Antonio Arellano Alfaro  
6 de abril de 2022

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019  
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2021	2020	2019
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 485,617	\$ 460,497	\$ 905,887
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	221,574	140,677	262,916
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,313	14,866	38,930
Pagos anticipados		18,270	18,160	16,583
<b>Total del activo circulante</b>		<b>729,774</b>	<b>634,200</b>	<b>1,224,316</b>
<b>Activo a largo plazo:</b>				
Propiedades, mobiliario y equipo de hotel - Neto	7	12,631,082	12,280,635	12,305,850
Propiedades en desarrollo	8	97,741	92,923	239,384
Propiedades de inversión	9	3,507,324	3,806,192	3,965,509
Depósitos en garantía		4,978	4,943	4,953
Impuestos a la utilidad diferidos	12	4,337	3,029	5,480
Instrumentos financieros derivados	13f	-	-	908
<b>Total del activo a largo plazo</b>		<b>16,245,462</b>	<b>16,187,722</b>	<b>16,522,084</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 16,975,236</b>	<b>\$ 16,821,922</b>	<b>\$ 17,746,400</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomisarios</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 96,160	\$ 319,297	\$ 170,561
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	10	342,488	208,718	415,945
Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. - parte relacionada	14	157,140	144,493	37,937
Intereses por pagar		60,784	79,686	58,867
Impuestos por pagar		20,114	12,158	14,382
Impuesto a la utilidad		-	-	8,720
Instrumentos financieros derivados	13f	-	1,724	-
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>676,686</b>	<b>766,076</b>	<b>706,412</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Beneficio a los empleados		1,662	-	-
Deuda bancaria	11	2,407,823	2,117,534	1,931,361
Deuda bursátil	11	2,481,911	2,479,578	2,477,244
<b>Total pasivos</b>		<b>5,568,082</b>	<b>5,363,188</b>	<b>5,115,017</b>
<b>Patrimonio de los fideicomisarios:</b>				
Aportación de los fideicomisarios	15	11,017,525	10,983,435	11,113,531
Reserva de pagos basados en acciones	15	-	33,224	24,918
Resultados acumulados		389,629	443,799	1,492,026
Otros resultados integrales acumulados -Valuación de instrumentos financieros derivados	13f	-	(1,724)	908
<b>Total del patrimonio de los fideicomisarios</b>		<b>11,407,154</b>	<b>11,458,734</b>	<b>12,631,383</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los fideicomisarios</b>		<b>\$ 16,975,236</b>	<b>\$ 16,821,922</b>	<b>\$ 17,746,400</b>

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 2021, 2020 y 2019  
(En miles de pesos)

	Notas	2021	2020	2019
<b>Ingresos por:</b>				
Arrendamiento de habitaciones		\$ 2,291,726	\$ 1,383,412	\$ 3,203,541
Alimentos y bebidas		515,292	312,880	755,842
Arrendamiento de inmuebles		260,245	195,707	372,466
Otros		41,868	49,653	40,120
<b>Total de ingresos</b>		<u>3,109,131</u>	<u>1,941,652</u>	<u>4,371,969</u>
<b>Costos de:</b>				
Habitaciones		558,260	447,012	708,818
Alimentos y bebidas		330,446	281,317	499,377
Costos indirectos		1,279,737	905,070	1,709,692
<b>Total de costos</b>		<u>2,168,443</u>	<u>1,633,399</u>	<u>2,917,887</u>
<b>Utilidad bruta (contribución hotelera)</b>		<b>940,688</b>	<b>308,253</b>	<b>1,454,082</b>
Gastos inmobiliarios		73,607	115,568	74,592
Gastos corporativos		244,227	219,151	260,105
Depreciación	7	551,732	583,838	465,817
Deterioro de propiedades hoteleras	7	24,952	5,392	-
Otros (ingresos) gastos, neto		(821)	29,401	(11,330)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	(269,355)	(42,744)	47,081
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<u>316,346</u>	<u>(602,353)</u>	<u>617,817</u>
<b>Costos (ingresos) financieros:</b>				
Ingresos por intereses		(7,008)	(33,858)	(71,562)
Gastos por intereses		376,110	390,364	360,991
Otros gastos financieros		10,313	28,138	10,602
Resultado cambiario, neto		(7,591)	12,708	(7,761)
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>371,824</u>	<u>397,352</u>	<u>292,270</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>(55,478)</b>	<b>(999,705)</b>	<b>325,547</b>
<b>(Beneficio) impuestos a la utilidad</b>	12	<u>(1,308)</u>	<u>2,451</u>	<u>8,460</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada del año</b>		<b>(54,170)</b>	<b>(1,002,156)</b>	<b>317,087</b>
<b>Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:</b>				
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés		1,724	(2,632)	(99,062)
<b>(Pérdida) utilidad neta integral consolidada del año</b>		<u>\$ (52,446)</u>	<u>\$ (1,004,788)</u>	<u>\$ 218,025</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta por CBFIs con derechos económicos (pesos), básica y diluida</b>		<u>\$ (0.0690)</u>	<u>\$ (1.2789)</u>	<u>\$ 0.4036</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta por CBFIs en circulación (pesos), básica y diluida</b>		<u>\$ (0.0650)</u>	<u>\$ (1.2017)</u>	<u>\$ 0.3802</u>
<b>Promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos</b>		<u>784,618,585</u>	<u>783,619,492</u>	<u>785,720,574</u>
<b>Promedio ponderado de CBFIs emitidos</b>		<u>833,947,220</u>	<u>833,947,220</u>	<u>833,947,220</u>

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 2021, 2020 y 2019  
(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 2019	833,947,220	\$ 11,701,675	\$ 16,612	\$ 1,270,804	\$ 99,970	\$ 13,089,061
Reconocimiento de pagos basados en certificados	-	-	8,306	-	-	8,306
Distribución a tenedores	-	(588,144)	-	(95,865)	-	(684,009)
Utilidad neta integral consolidada del año	-	-	-	317,087	(99,062)	218,025
Saldos al 31 de diciembre de 2019	833,947,220	11,113,531	24,918	1,492,026	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	<u>\$ 833,947,220</u>	<u>\$ 11,017,525</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 389,629</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,407,154</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Estados consolidados flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019  
(En miles de pesos)

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	\$ (54,170)	\$ (1,002,156)	\$ 317,087
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	(1,308)	2,451	8,460
Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	1,122	3,847	4,170
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(269,355)	(42,744)	47,081
Depreciación	551,732	583,838	465,817
Deterioro de propiedades hoteleras	24,952	5,392	-
Bajas de activos	-	38,261	-
Ingresos por intereses	(7,008)	(33,858)	(71,562)
Gastos por intereses	376,110	390,364	360,991
Costo de pagos basados en certificados	866	8,306	8,306
Fluctuación no realizada	6,837	13,812	(10,190)
Amortización de costos por emisión de deuda bursátil	2,333	2,334	584
Beneficio a empleados	1,662	-	-
Otros gastos financieros	7,980	25,804	10,018
	<u>641,753</u>	<u>(4,349)</u>	<u>1,140,762</u>
Cambios en el capital de trabajo en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(80,897)	122,239	4,801
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	10,553	24,064	(21,336)
Pagos anticipados	(110)	(1,577)	27,405
Depósitos en garantía	(35)	10	(1,374)
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	133,770	(207,227)	(37,060)
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. - Parte relacionada	12,647	106,556	1,830
Impuestos por pagar	7,956	(4,117)	1,878
Impuestos a la utilidad pagados	-	(6,827)	(2,240)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>725,637</u>	<u>28,772</u>	<u>1,114,666</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad de inversión	(67,337)	(28,007)	(64,363)
Adquisiciones de propiedades, mobiliario y equipo de hotel	(293,204)	(234,168)	(470,772)
Venta de mobiliario y equipo de hotel	511	4,574	-
Inversión en desarrollo de proyectos	(4,818)	-	(264,834)
Intereses cobrados	7,008	33,858	71,562
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>(357,840)</u>	<u>(223,743)</u>	<u>(728,407)</u>

(Continúa)

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	250,000	366,000	3,427,467
Pago de préstamos	(189,685)	(44,903)	(2,331,289)
Intereses pagados capitalizados	-	-	(36,658)
Intereses pagados	(395,012)	(369,545)	(303,929)
Distribución a tenedores	-	(158,035)	(684,009)
Recompra de certificados	-	(18,132)	-
Costos por emisión de deuda bursátil	-	-	(23,340)
Otros gastos financieros pagados	(7,980)	(25,804)	(10,018)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(342,677)	(250,419)	38,224
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	25,120	(445,390)	424,483
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	460,497	905,887	481,404
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (incluye efectivo restringido por \$96,614, \$24,948, \$92,069 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019)	\$ 485,617	\$ 460,497	\$ 905,887

(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 2021, 2020 y 2019  
(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 2021, 2020 y 2019 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 contratos de arrendamiento (FibraHotel como arrendador) con Posadas que corresponde a rentas fijas y, en su caso, rentas variables.

FibraHotel tiene empleados a partir del 1 de septiembre de 2021; adicionalmente recibe servicios administrativos por partes relacionadas y terceros, por lo que tiene obligaciones solidarias que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación.

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

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

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

### Integración del Portafolio de hoteles

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

Operador	Número de hoteles en operación al 31 de diciembre					
	2021		2020		2019	
	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados
Posadas	68	1	65	2	67	4
Marriott International	11	-	11	-	12	-
Real Turismo	3	-	3	-	3	-
Playa Resorts	1	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>1</b>	<b>79</b>	<b>2</b>	<b>82</b>	<b>4</b>
Total de Hoteles en operación	84		81		86	
Total de habitaciones	12,264		11,939		12,300	

Al 31 de diciembre de 2021 se encuentran cerrados dos hoteles, por los efectos de la pandemia de COVID, 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 2021, 2020 y 2019, ascienden a \$97,741, \$92,923, \$239,384, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

#### Eventos relevantes –

##### a. Actualización de CBFIs al plan de incentivos

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 2,429,277 Corresponden al plan de incentivos para empleados establecido en 2017. La estructura del plan propuesto es la siguiente:

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

##### b. 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 modificadorio 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.

##### c. 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).

##### d. 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. FibraHotel completó las acciones societarias necesarias (vía la subsidiaria Fibra Hotelera S.C.) para aprobar las modificaciones a los documentos constitutivos, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; adicionalmente está desarrollando las demás acciones para implementar los cambios administrativos y operativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal.

e. Renovación de la línea de crédito con Sabadell

El 16 de abril de 2021, se firmó un convenio modificatorio para extender 24 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente de \$200 millones con Sabadell. La fecha de amortización de la línea de crédito se extiende de mayo 2021 a mayo 2023. A la firma del convenio, se decidió amortizar de manera voluntaria \$70 millones, dejando un saldo insoluto de \$130 millones al 30 de junio de 2021. La sobre tasa de este crédito es de 215 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria.

f. 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.

g. Eventos relacionados con la pandemia COVID-19

- A finales del mes de marzo de 2020, FibraHotel dispuso dos líneas de crédito por un monto de \$366 millones de pesos para hacer frente a las necesidades de liquidez durante los meses de pandemia.
- A inicios de abril de 2020, FibraHotel cerró la casi totalidad de su portafolio, dejando únicamente dos hoteles abiertos. Adicionalmente, se tomó la decisión de cerrar de manera indefinida cuatro hoteles y de dar por terminado cuatro contratos de operación hotelera (One Coatzacoalcos, Gamma Ciudad Obregón, Gamma León y Fairfield Inn Saltillo) y un contrato de arrendamiento (Live Aqua Boutique Playa del Carmen). A la fecha de este informe, únicamente los hoteles de León y de Ciudad Obregón siguen cerrados.
- Durante los meses de abril y de mayo de 2020, se hicieron ajustes al modelo operativo de los hoteles, para disminuir el costo operativo y buscar una mayor eficiencia.
- Para proteger la situación de liquidez de FibraHotel, se tomaron ciertas acciones, de acuerdo con el Comité Técnico de FibraHotel, incluyendo entre otras, diferir el pago de la comisión de asesoría durante el año 2020 y limitar el gasto de capital ("CAPEX") de los hoteles, a lo estrictamente necesario. Durante el segundo trimestre de 2020, FibraHotel llegó a acuerdos con sus acreedores sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito. El acuerdo con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA ("BBVA Bancomer" o "BBVA"), Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte") y con SabCapital, S.A. de C.V., SOFOMER ("SabCapital" o "Sabadell") fue de un periodo de gracia para el cumplimiento de los covenants financieros.
- El 27 de julio de 2020, se firmó con Banorte, una línea de crédito adicional de \$250 millones de pesos, con disponibilidad de 24 meses. A la fecha de este informe, esa línea de crédito está totalmente dispuesta.
- Durante el cuarto trimestre de 2020, FibraHotel llegó a un acuerdo con BBVA y Banorte sobre las condiciones financieras de hacer en sus contratos de crédito, obteniendo un waiver sobre los covenants para el año 2021 (excluyendo el índice de apalancamiento, el cual FibraHotel está en cumplimiento). Esos waivers sobre los covenants fueron renovados durante el cuarto trimestre de 2021 para el año 2022.
- A lo largo del año 2021, el nivel de actividad de FibraHotel se recuperó trimestre tras trimestre; esa recuperación se ve reflejada en la tasa de ocupación y en los ingresos totales:
  - Primer trimestre de 2021: ocupación de 36%, ingresos totales de \$557 millones
  - Segundo trimestre de 2021: ocupación de 48%, ingresos totales de \$743 millones
  - Tercer trimestre de 2021: ocupación de 49%, ingresos totales de \$811 millones
  - Cuarto trimestre de 2021: ocupación de 56%, ingresos totales de \$998 millones

h. Negocio en Marcha

- Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha.
- Durante los últimos meses del año 2020 y a lo largo del año 2021, el portafolio de hoteles ha tenido una tendencia de recuperación en sus niveles de actividad y ha mantenido su política de contención del gasto, tal cual se diseñó durante 2020, para regresar a un punto de equilibrio operativo lo más rápido posible. A partir de la reapertura del portafolio durante el verano de 2020 y a la fecha:

- La diversificación geográfica y la calidad del portafolio ha permitido a FibraHotel tener una mejora constante en la tasa de ocupación, para cerrar el cuarto trimestre de 2021 con una tasa de ocupación de 56% e ingresos anuales de \$3,109 millones de pesos contra \$1,941 millones de pesos del año 2020.
- La política de contención del gasto permitido lograr un punto de equilibrio a nivel de los hoteles durante el mes de agosto de 2020, y un resultado operativo positivo durante todo el año 2021

Por lo anterior, la Administración considera que FibraHotel, seguirá como negocio en marcha en el futuro previsible, sin embargo, la actividad podría verse afectada en función a la evolución sanitaria de la pandemia COVID-19

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

j. Apertura del hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto

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

k. Oferta Pública de deuda (deuda bursátil)

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

A la fecha del informe FibraHotel tiene una calificación de AA- por HR Ratings y A+(mex) por Fitch Ratings.

l. 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.

m. Fondo de Recompra

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



	Adquisición			Cancelaciones		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
CBFi Adquiridos	-	2,326,405	-	-	8,733,372	32,620,342
Importe	\$ -	\$ 18,132	\$ -	\$ -	\$ 84,716	\$ 354,330
Precio de adquisición	\$ -	\$ 7.79	\$ -	\$ -	\$ 9.70	\$ 10.86

n. Disposición de líneas de crédito

El 31 de marzo de 2021, FibraHotel dispuso \$250 millones de una línea de crédito con Banorte. Las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 91 días más 2.6 porcentuales.

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

El 24 de marzo de 2020, FibraHotel dispuso de \$200 millones de pesos de la línea de crédito 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. A la fecha de los estados financieros, el saldo insoluto es de \$130 millones, y el saldo disponible es de \$70 millones. Las condiciones de contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 28 días más 2.15 porcentuales.

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

El 29 de junio de 2019 FibraHotel contrató una línea de crédito hasta por \$1,000 millones de pesos con Banorte de los cuales ha dispuesto \$993 millones de pesos, las condiciones del contrato establecen pagos de interés sobre una tasa TIIE a 91 días más 1.30 porcentuales.

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

### *Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia*

En el año previo, FibraHotel adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, FibraHotel adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16*. Adoptar estas modificaciones permite que FibraHotel refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. FibraHotel no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La aplicación de dicha norma no tuvo impacto en FibraHotel, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

### *Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16*

En el año anterior, FibraHotel adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16)* que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16)*. Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, FibraHotel ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en FibraHotel.

### Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones 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 FibraHotel en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

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

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

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

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

#### Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

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

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

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

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

#### *Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020*

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

*IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* – Sin impacto en FibraHotel.

#### *IFRS 9 Instrumentos Financieros*

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

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

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

#### *IFRS 16 Arrendamientos*

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

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

#### *IAS 41 Agricultura – Sin impacto en FibraHotel*

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial.

#### *Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables*

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las 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, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los "4 pasos del proceso de materialidad" descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

#### *Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.*

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre".

La definición de un cambio en las 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 (ejemplo 4-5) 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 por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

#### *Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

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

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, 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 un 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 modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

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

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo 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.
  - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

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

### **3. Principales políticas contables**

#### **a. Declaración de cumplimiento**

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

#### **b. Bases de medición**



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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

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

c. Bases de consolidación de estados financieros

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

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

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

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

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

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

Entidad	Participación 2021, 2020 y 2019	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; adicionalmente recibe servicios administrativos por partes relacionadas y terceros, sin embargo FibraHotel reevaluó

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

- d. Reclasificaciones - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido reclasificados en los rubros de Resultados acumulados y Otros resultados integrales acumulados – Valuación de instrumentos financieros por un monto inmaterial de \$63,180, sin que tenga efectos en el total del patrimonio en ninguno de los años, por lo que no hay afectación en las medidas de desempeño financiero.

- 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 período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

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

*Deterioro de activos financieros*

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

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida

crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

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

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

(iii) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(iv) *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

(v) *Política de bajas*

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

*Baja de activos financieros*

FibraHotel da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si FibraHotel no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, 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 períodos diferentes, desde 10 años en el caso de ciertas áreas comunes hasta 55 años para las estructuras metálicas del edificio. El valor residual es del 24% en el caso de los edificios, los demás activos no tienen valores residuales significativos, según lo determinado por valuadores independientes.

Los terrenos no se deprecian.

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

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

Las tasas de depreciación de los edificios, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 son:

	%
Edificios acabados	10
Edificio mejoras	10
Edificio instalaciones	7
Edificio obra civil	10
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 calificarse como propiedades de inversión.

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

- (i) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión y,

(ii) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión.

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

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

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

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

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

m. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que 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 incurren una obligación surgida de costos de desmantelar 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 período 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 15f.

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

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

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

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 p).

v. Clasificación de costos y gastos

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

w. Estado de flujos de efectivo

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

x. Utilidad neta por CBFIs

Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el periodo. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 restando al total de

CBFIs sin derechos económicos 48,123,776, 50,553,051 y 48,226,646 CBFIs (ver Nota 15).

	2021	2020	2019
CBFIs emitidos	833,947,220	833,947,220	833,947,220
Menos -			
CBFIs en tesorería	(4,443,657)	(6,872,932)	(6,872,932)
CBFIs cancelados	(41,353,714)	(41,353,714)	(32,620,342)
CBFIs fondo de recompra	(2,326,405)	(2,326,405)	(8,733,372)
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>785,823,444</b>	<b>783,394,169</b>	<b>785,720,574</b>

#### 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 subsiguientes.

##### 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 períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

###### *Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)*

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

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

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

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

### Clasificación de arrendamientos

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

### Capitalización de los costos por préstamos

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

### b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

#### Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

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

#### Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

#### Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

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

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

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

	2021	2020	2019
Efectivo y bancos	\$ 389,003	\$ 435,549	\$ 813,818
Equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Fondo de reserva para gastos de capital (i)	<u>96,614</u>	<u>24,948</u>	<u>92,069</u>
	<u>\$ 485,617</u>	<u>\$ 460,497</u>	<u>\$ 905,887</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

	2021	2020	2019
Clientes	\$ 116,679	\$ 81,987	\$ 128,874
Agencias de viaje	50,636	31,612	69,791
Tarjetas de crédito	21,933	9,567	22,018
Otras	13,851	12,245	30,076
	<u>203,099</u>	<u>135,411</u>	<u>250,759</u>
Rentas por cobrar a: Posadas	18,475	5,266	12,157
	<u>\$ 221,574</u>	<u>\$ 140,677</u>	<u>\$ 262,916</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar

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

	2021	2020	2019
60-90 días	\$ 6,260	\$ 784	\$ 6,480
Más de 90-120 días	11,501	13,662	20,797
	<u>\$ 17,761</u>	<u>\$ 14,446</u>	<u>\$ 27,277</u>
Total	<u>\$ 17,761</u>	<u>\$ 14,446</u>	<u>\$ 27,277</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>38</u>	<u>40</u>	<u>76</u>

7. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel

	2021	2020	2019
Terrenos	\$ 2,095,344	\$ 1,909,172	\$ 1,727,969
Edificios	10,875,380	9,990,470	9,660,440
Mobiliario y equipo de operación del hotel	<u>2,757,146</u>	<u>2,926,049</u>	<u>2,907,107</u>
	<u>15,727,870</u>	<u>14,825,691</u>	<u>14,295,516</u>
Menos - Depreciación acumulada	<u>(3,096,788)</u>	<u>(2,545,056)</u>	<u>(1,989,666)</u>
	<u>\$ 12,631,082</u>	<u>\$ 12,280,635</u>	<u>\$ 12,305,850</u>

Costo	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 1,668,744	\$ 9,169,868	\$ 2,504,953	\$ 13,343,565
Adquisiciones	9,225	48,997	410,330	468,552
Trasposos de propiedades en desarrollo	50,000	441,575	(6,225)	485,350
Bajas	-	-	(1,951)	(1,951)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,727,969	9,660,440	2,907,107	14,295,516

Costo	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
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	-	-	(36,310)	(36,310)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,909,172	9,990,470	2,926,049	14,825,691
Adquisiciones	47,960	97,010	148,234	293,204
Trasposos de propiedades de inversión	138,212	812,852	(315,544)	635,520
Ajustes de deterioro	-	(24,952)	-	(24,952)
Bajas	-	-	(1,593)	(1,593)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 2,095,344</u>	<u>\$ 10,875,380</u>	<u>\$ 2,757,146</u>	<u>\$ 15,727,870</u>

Depreciación acumulada	Edificios	Mobiliario y equipo de hotel	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 716,294	\$ 807,555	\$ 1,523,849
Gasto por depreciación	201,032	264,785	465,817
Saldos al 31 de diciembre de 2019	917,326	1,072,340	1,989,666
Baja por depreciación	-	(28,448)	(28,448)
Gasto por depreciación	269,705	314,133	583,838
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,187,031	1,358,025	2,545,056
Gasto por depreciación	309,630	242,102	551,732
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,496,661</u>	<u>\$ 1,600,127</u>	<u>\$ 3,096,788</u>

Al 31 de diciembre de 2021, 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 \$2,046 millones de pesos.

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

FibraHotel ha identificado que las unidades generadoras de efectivos son cada uno de sus hoteles y, por tanto, efectuó una revisión del monto recuperable de éstas. Esta revisión condujo al reconocimiento de una pérdida por deterioro por la cantidad de \$5,392 en el ejercicio 2020 y \$24,952 en el ejercicio 2021, el impacto fue en cuatro hoteles en los segmentos de servicio limitado y servicio selecto, el monto se presentó en el rubro de "Deterioro de propiedades hoteleras" dentro del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2021 los hoteles de Servicio Selecto Ciudad Obregón y de Servicio Selecto León continúan cerrados. FibraHotel 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 esos cuatro hoteles con un impacto neto de \$48 millones de pesos.

FibraHotel utilizó el modelo de flujo de efectivo descontado considerando los siguientes supuestos: 1) período de proyección de 9 años y 2) tasa de descuento anual de 10.13% para el año 2021. Esta valoración resultó en una tasa de capitalización del 6.23%. Durante 2019, FibraHotel determinó que la diferencia entre el valor recuperable de los activos sujeto a pruebas de deterioro y su valor en libros no era material por lo que no efectuó un ajuste por deterioro en sus hoteles. En 2020, se registró un deterioro por \$5,392 en el hotel Fiesta Inn Villahermosa. En 2021, FibraHotel como parte de análisis realizado, concluyó en registrar un deterioro por \$24,952 en los hoteles One Coatzacoalcos, One Puebla, Fiesta Inn Hermosillo y Fiesta Inn Perinorte.

## 8. Propiedades en desarrollo

	2021	2020	2019
Terreno hotel Villahermosa	\$ -	\$ -	\$ 125,749
Proyectos con desarrollador	92,923	92,923	92,923
Otros	4,818	-	20,712
	<u>\$ 97,741</u>	<u>\$ 92,923</u>	<u>\$ 239,384</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 2021, FibraHotel no realizó ajustes al portafolio de desarrollo.

## 9. Propiedades de inversión

	2021	2020	2019
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 3,507,324	\$ 3,806,192	\$ 3,965,509
Saldos al inicio del año	\$ 3,806,192	\$ 3,965,509	\$ 3,948,227
Adiciones	67,337	28,007	64,363
Bajas	(40)	(556)	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	269,355	42,744	(47,081)
Traspaso a propiedades, mobiliario y equipo de hotel <sup>(1)</sup>	(635,520)	(229,512)	-
Saldos al final del año	<u>\$ 3,507,324</u>	<u>\$ 3,806,192</u>	<u>\$ 3,965,509</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 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

	2021	2020	2019
Proveedores	\$ 217,631	\$ 142,033	\$ 273,744
Gastos acumulados	81,335	43,910	78,849
Otras cuentas por pagar	43,522	22,775	63,352
	<u>\$ 342,488</u>	<u>\$ 208,718</u>	<u>\$ 415,945</u>

## 11. Deuda

a. Los préstamos se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales, con vencimiento en octubre 2027	\$ 734,850	\$ 734,850	\$ 776,176
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.90 puntos porcentuales, con vencimientos a partir de julio de 2021 y hasta de julio 2023 <sup>(3)</sup>	196,326	252,933	252,933
Línea de crédito 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 <sup>(1)</sup> .	964,855	989,890	827,468
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. a una tasa TIIE a 91 días más 2.60 puntos porcentuales con vencimiento en junio 2030 <sup>(1)</sup>	250,000	-	-
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa LIBOR más 2.25 puntos porcentuales, con vencimientos a partir de agosto de 2021, agosto 2022 y agosto 2024 <sup>(3)</sup>	227,952	259,158	245,345

	2021	2020	2019
Crédito revolvente con Subcapital S. A. de C.V. SOFOM ER, con vencimiento en mayo 2023 <sup>(2)</sup>	<u>130,000</u>	<u>200,000</u>	<u>-</u>
	2,503,983	2,436,831	2,101,922
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(96,160)</u>	<u>(319,297)</u>	<u>(170,561)</u>
<b>A largo plazo</b>	<b>\$ <u>2,407,823</u></b>	<b>\$ <u>2,117,534</u></b>	<b>\$ <u>1,931,361</u></b>

- (1) En julio de 2020, la sobre tasa incrementó de 1.30 puntos porcentuales a 2.00 puntos porcentuales como se acordó a la firma del contrato de crédito con Banorte en julio de 2018.
- (2) El 16 de abril de 2021, se firmó un convenio modificatorio para extender 24 meses el vencimiento de la línea de crédito revolvente de \$200 millones. La fecha de amortización de la línea de crédito se extiende de mayo 2021 a mayo 2023. A la firma del convenio, se decidió amortizar de manera voluntaria \$70 millones, dejando un saldo insoluto de \$130 millones al 30 de junio de 2021. La sobre tasa de este crédito es de 215 puntos básicos sobre la TIIE y cuenta con garantía hipotecaria. A la fecha de emisión de los estados financieros el saldo insoluto disponible es de \$70 millones.
- (3) 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 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 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

## SabCapital

Principales obligaciones de hacer:

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

*Dispensas acordadas en 2020*

- El cumplimiento de covenants de la cláusula décima tercera para los periodos terminados el 30 de junio de 2020, 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020.
- El cumplimiento de covenants de la cláusula décima tercera para los periodos terminados el 31 de marzo de 2021, 30 de junio de 2021, 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre de 2021.

### b. Deuda bursátil a largo plazo

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



	2021	2020	2019
Deuda Bursátil a largo plazo a una tasa fija del 8.83%. El crédito tiene un esquema de amortizaciones lineales de capital en los años 8, 9 y 10, el vencimiento de la deuda es septiembre 2029.	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000
Menos - Gastos por colocación de la deuda	(18,089)	(20,422)	(22,756)
	<u>\$ 2,481,911</u>	<u>\$ 2,479,578</u>	<u>\$ 2,477,244</u>

La deuda bursátil incluye ciertas cláusulas restrictivas que limitan a FibraHotel a su nivel de deuda total insoluta, índice de cobertura del servicio de la deuda, activos totales no gravados y deuda garantizada. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 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 FIBHO19 (deuda bursátil). La Asamblea tuvo un quórum del 90% y se aprobaron todos los puntos de la orden del día, incluyendo:

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

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

c. Vencimientos de los préstamos:

Año	Vencimientos
2022	\$ 96,160
2023	483,985
2024	432,662
2025	331,520
2026	354,020
Más de 5 años	3,287,547
	<u>\$ 4,985,894</u>

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

	01/01/2021	Financiamiento de flujo de efectivo	Financiamiento pagados	Intereses devengados	Intereses pagados	Otros gastos	31/12/2021
Préstamos bancarios	\$ 2,515,291	\$ 250,000	\$ (189,685)	\$ 152,294	\$ (171,809)	\$ 6,837	\$ 2,562,928
Deuda Bursátil	<u>2,480,804</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>223,816</u>	<u>(223,203)</u>	<u>2,333</u>	<u>2,483,750</u>
	<u>\$ 4,996,095</u>	<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ (189,685)</u>	<u>\$ 376,110</u>	<u>\$ (395,012)</u>	<u>\$ 9,170</u>	<u>\$ 5,046,678</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:

	2021	2020	2019
ISR:			
Causado	\$ -	\$ -	\$ 10,959
Diferido	(1,308)	2,451	(2,499)
	<u>\$ (1,308)</u>	<u>\$ 2,451</u>	<u>\$ 8,460</u>

b. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el principal concepto que integra el impuesto sobre la renta diferido activo corresponde a gastos acumulados por \$8,139, \$4,113, \$4,859, respectivamente.

### 13. Instrumentos financieros

#### a. Administración del riesgo de patrimonio

FibraHotel administra su patrimonio para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que busca maximizar el patrimonio de sus fideicomisarios y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y patrimonio. La estrategia general de FibraHotel no ha sido modificada en comparación con 2021, 2020 y 2019.

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, podrán 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:

	2021	2020	2019
Deuda (i)	\$ 4,985,894	\$ 4,916,409	\$ 4,579,166
Activos totales	<u>16,975,236</u>	<u>16,821,922</u>	<u>17,746,400</u>
Índice de deuda neta a activos totales	<u>29.37%</u>	<u>29.23%</u>	<u>25.80%</u>

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

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

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

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

#### Índice de cobertura de deuda

Al 31 de diciembre de 2021, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.1, 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: \$517 millones de pesos.
  - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): \$227 millones de pesos.
- Recursos disponibles:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): \$389 millones de pesos.
  - Impuesto al Valor Agregado por recuperar: \$4.3 millones de pesos.
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): \$1,109 millones de pesos.
  - Líneas de crédito disponibles no dispuestas: \$70 millones de pesos.

#### b. Categorías de instrumentos financieros

	2021	2020	2019
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 485,617	\$ 460,497	\$ 905,887
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	221,574	140,677	262,916
Instrumentos financieros derivados	-	-	908
<b>Pasivos financieros:</b>			
Deuda	\$ 4,985,894	\$ 4,916,409	\$ 4,579,166
Cuentas por pagar a proveedores	342,488	208,718	415,945
Cuentas por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. - parte relacionada	157,140	144,493	37,937
Intereses por pagar	60,784	79,686	58,867
Impuesto a la utilidad	-	-	8,720
Instrumentos financieros derivados	-	1,724	-

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

d. Riesgo de mercado

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

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

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

e. Administración del riesgo cambiario

FibraHotel realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

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

	2021	2020	2019
<b>Miles de dólares:</b>			
Activos monetarios	\$ 6,848	\$ 9,398	\$ 3,956
Pasivos monetarios	(11,615)	(13,354)	(13,376)
<b>Posición larga</b>	<b>(4,767)</b>	<b>(3,956)</b>	<b>(9,420)</b>
<b>Equivalente en miles pesos</b>	<b>\$(97,798)</b>	<b>\$(78,864)</b>	<b>\$(177,781)</b>

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 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	6 de abril de 2022
Dólar	\$ 20.5157	\$ 19.9352	\$ 18.8727	\$ 19.9012

- *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el efecto cambiario de la cuenta por cobrar que reciben por renta en dólares se contrarresta con efecto de la deuda contratada recientemente en la misma moneda.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de FibraHotel por el período terminado al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, tendría un decremento de aproximadamente (\$3,956) (\$9,420) y (\$10,467), respectivamente.

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

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

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

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés de deuda final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés (TIIE 28 días y TIIE 91 días): +100 puntos base, +25 puntos base, -25 puntos base, -100 puntos base, los resultados de estos efectos al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

Escenario	TIIE 28 días	TIIE 91 días	Libor	Impacto
Menos 100 puntos base	4.7150	4.8550	-%	(23,005)
Menos 25 puntos base	5.4550	5.6050	-%	(5,926)
Al 31/12/2021	5.7150	5.8550	0.10%	-
Más 25 puntos base	5.9650	6.1050	0.35%	6,253
Más 100 puntos base	6.7150	6.8550	0.110%	25,012

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

g. *Administración del riesgo de crédito*

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

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

h. *Administración de riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que FibraHotel se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en FibraHotel, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. FibraHotel administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de FibraHotel para sus pasivos financieros con períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual FibraHotel deberá hacer/obtener los recursos. La tabla incluye los flujos de efectivo de intereses proyectados tomando en cuenta la deuda al 31 de diciembre de cada año, así como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en los estados consolidados de posición financiera. Las deudas financieras a tasa de interés fijas y variable están sujetas a cambio:

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

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
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	356,891	982,599	996,512	2,336,002
<b>Total</b>	<b>\$ 1,109,085</b>	<b>\$ 1,845,458</b>	<b>\$ 4,730,765</b>	<b>\$ 7,685,308</b>

	Un año	Entre 1 y 3 años	más de 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2019				
Deuda	\$ 170,561	\$ 871,433	\$ 3,537,172	\$ 4,579,166
Intereses por pagar	58,867	-	-	58,867
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	415,945	-	-	415,945
Cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. - parte relacionada	37,937	-	-	37,937
Intereses proyectados de la deuda	438,706	1,108,325	1,297,620	2,844,651
<b>Total</b>	<b>\$ 1,122,016</b>	<b>\$ 1,979,758</b>	<b>\$ 4,834,792</b>	<b>\$ 7,936,566</b>

i. Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Excepto por la deuda a largo plazo, los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, FibraHotel considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de la deuda a largo plazo e inversiones gubernamentales se demuestran abajo.

Valor razonable de los instrumentos financieros que se valúan a valor razonable sobre una base recurrente

Activos y pasivos financieros	Valor razonable al 31 de diciembre de			Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave
	2021	2020	2019		
Instrumentos financieros derivados activos designados como cobertura de tasas	\$ -	\$ (1,724)	\$ 908	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	\$ 196,237	\$ 114,285	\$ 457,727	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	2021		2020		2019		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	\$ 4,985,894	\$ 5,162,003	\$ 4,916,409	\$ 5,117,424	\$ 4,579,166	\$ 4,796,090	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 efectivo 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 TIEE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario:

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

#### 14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

##### a. Transacciones comerciales

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

	2021	2020	2019
Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V.:			
Honorarios de administración	\$ 171,092	\$ 144,493	\$ 151,532
Grupo A:			
Gasto:			
Servicios administrativos	\$ 78,553	\$ 81,687	\$ 120,158

El Grupo A se integra por Prestación de Servicios Hoteleros GG, S. A. de C. V., Soluciones y Administración Estratégica, S. A. de C. V., Fibra Hotelera, S. C., Solución de Recursos Humanos, S. A. de C. V., Administradora GDI, S. A de C. V., Control y Desarrollo Administrativo, S. A. de C. V. FibraHotel paga un honorario por servicios administrativos correspondientes al importe de la percepción económica del personal e impuestos, más un 5% de margen de utilidad.

La operación antes mencionada, se encuentra documentada a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

La cuenta por pagar a Administradora Fibra Hotelera es la que se presenta en los estados consolidados de posición financiera, en 2021 se realizaron pagos por \$155,344.

## 15. Patrimonio de los fideicomisarios

### Aportaciones y contribuciones-

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

	2021	2020	2019
Aportación de patrimonio inicial	\$ 15	\$ 15	\$ 15
Emisión de CBFIs	<u>14,348,386</u>	<u>14,348,386</u>	<u>14,348,386</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>14,348,401</u></b>	<b>\$ <u>14,348,401</u></b>	<b>\$ <u>14,348,401</u></b>

- 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 2021, 2020 y 2019 existen 785,823,444, 783,394,169 y 785,720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos, respectivamente.
- d. Durante los años 2017 y 2018 Fibrabotel 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 y 2019, 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
<b>Total a diciembre de 2020</b>		<b>\$ 111,964</b>	<b>\$ 46,071</b>	<b>\$ 158,035</b>
27 de febrero de 2019	\$ 0.2622	\$ 206,024	\$ -	\$ 206,024
25 de abril de 2019	0.2108	87,273	78,385	165,658
18 de julio de 2019	0.2263	160,405	17,480	177,885
17 de octubre de 2019	0.1711	134,442	-	134,442
<b>Total a diciembre de 2019</b>		<b>\$ 588,144</b>	<b>\$ 95,865</b>	<b>\$ 684,009</b>

En 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 2021, 2020 y 2019 los CBFIs sin derechos económicos y cancelados ascendían a 48,123,776, 50,553,051 y 48,226,646, respectivamente.

- f. Recompra de Certificados -

Durante el ejercicio 2021 el fondo de recompra se mantuvo inactivo.

Fibrabotel 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)	\$ 7.79
<b>Total de recompra</b>	<b>\$ 18,132</b>

Durante el ejercicio 2019 el fondo de recompra se mantuvo inactivo.

- g. Reserva de pagos basados en certificados de FibraHotel -

*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 será por \$34,090 el cual será registrado de manera lineal a lo largo de los 5 años que dura en plan. El efecto fue registrado en el ejercicio 2021 incrementado el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios.

## 16. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

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

Año	Fiesta Americana
Menos de un año	\$ 255,495
De uno a 5 años	<u>1,122,222</u>
	<u>\$ 1,377,717</u>

Los contratos de hoteles en arrendamiento reflejan términos que van de uno a cinco años.

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

## 17. Información por segmentos de negocio

### a. Segmentos de información financiera

La información por segmentos que se informaba externamente, era analizada sobre la base de los tipos de ingresos por arrendamiento de habitaciones, ingresos por alimentos y bebidas, gastos de operación por los diferentes tipos de marcas de hoteles que integran el portafolio de inversión de FibraHotel. Sin embargo, la información que se proporcionaba al funcionario que toma las decisiones operativas del Fideicomiso para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del segmento, se enfocaba de manera más específica en la categoría del cliente para cada tipo de portafolio hasta el nivel del resultado operativo. Las categorías principales de clientes para estos bienes son servicio proporcionado y marca. Los segmentos a informar de FibraHotel de acuerdo a la IFRS 8 son los siguientes:

#### *Servicio selecto*

Estos hoteles brindan ciertos servicios adicionales a los hoteles de servicio limitado, incluyendo la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y servicio a cuarto 24 horas, salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

#### *Servicio limitado*

Los hoteles de servicio limitado ofrecen un servicio como su nombre lo indica de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas, tampoco 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:

	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 371,824
					<u>Pérdida antes de impuestos \$ (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 (397,352)
					<u>Pérdida antes de impuestos \$ (999,705)</u>

	2019					
	Servicio selecto	Servicio limitado	Estancia prolongada	Servicio completo	Corporativo	Total
Ingresos por:						
Arrendamiento de habitaciones	\$ 1,554,937	\$ 607,154	\$ 75,351	\$ 966,099	\$ -	\$ 3,203,541
Alimentos y bebidas	414,274	1,008	-	340,560	-	755,842
Arrendamiento de inmuebles	56,580	-	-	285,629	30,257	372,466
Otros	-	15,400	-	24,720	-	40,120
	<u>2,025,791</u>	<u>623,562</u>	<u>75,351</u>	<u>1,617,008</u>	<u>30,257</u>	<u>4,371,969</u>
Costos y gastos generales:						
Habitaciones	\$ 341,256	149,205	16,980	201,377	-	708,818
Alimentos y bebidas	256,719	2,820	86	239,752	-	499,377
Costos indirectos	873,632	276,343	10,092	549,625	-	1,709,692
Gastos corporativos, inmobiliarios y otros ingresos	-	-	-	-	323,367	323,367
Depreciación	-	-	-	-	465,817	465,817
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	47,081	47,081
	<u>1,471,607</u>	<u>428,368</u>	<u>27,158</u>	<u>990,754</u>	<u>836,265</u>	<u>3,754,152</u>
						Utilidad de operación 617,817
						Costos financieros, netos y otros (292,270)
						<u>Utilidad antes de impuestos a la utilidad \$ 325,547</u>

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

	2021					Total
	Servicio limitado	Servicio selecto	Servicio completo	Otros		
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					Total
	Servicio limitado	Servicio selecto	Servicio completo	Otros		
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,769,409	\$ 5,836,009	\$ 4,672,765	\$ 2,452	\$	12,280,635
Propiedades de inversión	\$ -	\$ 412,530	\$ 3,393,662	\$ -	\$	3,806,192
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 33,996	\$ 58,927	\$ -	\$	92,923
Deuda (1)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,916,409	\$	4,916,409

	2019					Total
	Servicio limitado	Servicio selecto	Estancia prolongada	Servicio completo	Otros	
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel - Neto	\$ 1,861,449	\$ 6,145,977	\$ 402,717	\$ 3,894,086	\$ 1,621	12,305,850
Propiedades de inversión	\$ -	\$ 642,042	\$ -	\$ 3,323,468	\$ -	3,965,510
Propiedades en desarrollo	\$ -	\$ 113,635	\$ -	\$ 125,749	\$ -	239,384
Deuda (1)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,579,166	4,579,166

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

## 18. Compromisos y contingencias

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- FibraHotel arrienda las oficinas donde realiza sus actividades administrativas, así como algunas oficinas en unos hoteles. Los gastos por rentas ascendieron a \$4,895, \$3,579 y \$6,891 en 2021, 2020 y 2019, 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. FibraHotel completó (vía la subsidiaria Fibra Hotelera S.C.) las acciones societarias necesarias para aprobar las modificaciones a los documentos constitutivos, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; adicionalmente está desarrollando las demás acciones para implementar los cambios administrativos y operativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal, 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.

## 19. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 6 de abril de 2022, por el Lic. Edouard Boudrant, Director de Finanzas y el Lic. Eduardo López, Director General de FibraHotel, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

\*\*\*\*\*



## Directorio

### EMISORA:

FibraHotel

📍 Torre Corporativo World Plaza  
Avenida Santa Fe #481 Piso 7  
Colonia Cruz Manca,  
Alcaldía Cuajimalpa  
C.P. 05349, CDMX

🌐 [www.fibrahotel.com](http://www.fibrahotel.com)

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

in [www.linkedin.com/company/fibrahotel](https://www.linkedin.com/company/fibrahotel)

### ASESOR:

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

📍 Torre Corporativo World Plaza  
Avenida Santa Fe #481 Piso 7  
Colonia Cruz Manca,  
Alcaldía Cuajimalpa  
C.P. 05349, CDMX

### FIDUCIARIO:

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

📍 Cordillera de los Andes #265 – piso 2,  
Col. Lomas de Chapultepec,  
Alcaldía Miguel Hidalgo,  
C.P. 11000, CDMX

### REPRESENTANTE COMÚN:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

📍 Prado Norte #125, Piso 2-201,  
Lomas de Chapultepec,  
C.P. 11000, CDMX

### AUDITOR EXTERNO:

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

📍 Paseo de la Reforma #115, Piso 6  
Colonia Cuauthémoc, Alcaldía  
Cuauthémoc, C.P. 06500, CDMX







FibraHotel<sub>mx</sub>

Torre Corporativo World Plaza  
Avenida Santa Fe #481 Piso 7,  
Colonia Cruz Manca,  
Alcaldía Cuajimalpa,  
C.P. 05349, CDMX