



Marco de referencia para
inversión y financiamiento sostenible

Septiembre
2022



Fiesta
Americana
HACIENDA GALINDO
Resort & Spa

ÍNDICE

1. Introducción	4
2. Enfoque Estratégico de Sustentabilidad Corporativa	8
2.1 Cambio climático	11
2.2 Gestión corporativa sustentable en el Comité Técnico de FibraHotel	13
2.3 Comité de Sostenibilidad	13
2.4 Evaluaciones Sustentables e iniciativas	15
3. Marco de Financiamiento Sostenible de FibraHotel	16
3.1 Selección de los KPIs	17
Alineación con/contribución a los ODS	18
3.1.1 Intensidad en el consumo de energía por metro cuadrado	19
3.1.2 Intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado	20
3.2 Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs)	22
3.3 Características de los instrumentos vinculados a la Sostenibilidad	27
3.4 Informes	27
3.5 Revisión Externa	28
Reporte de Segunda Opinión	29
Verificación del informe por un tercero independiente	29
Verificación del desempeño de los SPTs	29
4. Actualizaciones a este Marco	30
Alcance del documento	30



1. Introducción

Las FIBRAs son un medio de inversión que promueven el desarrollo del mercado inmobiliario, en este caso el mercado mexicano, ofreciendo a inversionistas un medio para acceder a este producto de inversión, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

FibraHotel es una FIBRA dedicada principalmente en el desarrollo y adquisición de hoteles en México. Su propósito es brindar rendimientos atractivos a sus tenedores de CBFIs y la apreciación del valor de sus propiedades, mediante la implementación de actividades que atiendan los requerimientos de sus grupos de interés.

FibraHotel ha realizado y realizará diversas acciones en sus propiedades y en futuras adquisiciones (expansión) para así ser reconocido por su portafolio de hoteles de alta calidad, de diferentes marcas reconocidas, diversificados por geografía, marca, tamaño y tipo de viajero, donde existe una sinergia con los operadores de prestigiosas marcas hoteleras.

FibraHotel se estructuró inicialmente en 2012 con un portafolio de 22 hoteles (2,467 cuartos) y fue el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces Mexicanos de alojamiento (también conocidos como FIBRAs) especializado en hoteles en América Latina.

La estructura de FibraHotel se muestra en el siguiente diagrama, presentando la estructura, caracterizada por la interacción de diferentes entidades, sus responsabilidades y coordinación:



Camino Real Puebla



Como pionero en el mercado de FIBRAS especializadas en Hospedaje, FibraHotel es actualmente uno de los mayores dueños de hoteles en México, con un portafolio de 86 hoteles (12,558 cuartos) con presencia en 26 estados mexicanos y con planes de crecimiento en México, gracias a alianzas con Grupo Posadas (bajo las marcas Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Fiesta Inn, Fiesta Inn Lofts, Gamma y One), Grupo Real Turismo (bajo las marcas Camino Real y Real Inn), Marriott International (bajo las marcas AC by Marriott, Sheraton, Courtyard y Fairfield Inn), Playa Hotel & Resorts (bajo la marca Tapestry Collection by Hilton).

El portafolio de FibraHotel está posicionado para capturar la creciente demanda de hospedaje en México debido a la calidad de sus hoteles con ubicaciones estratégicas, relaciones con operadores hoteleros líderes y marcas hoteleras renombradas. Lo que genera demanda de estos hoteles

como resultado de la solidez de su reputación, reconocimiento de marca, estrategias comerciales, programas de lealtad y prácticas de sustentabilidad.

FibraHotel está comprometido con los principios de sustentabilidad y en particular con la protección del clima, el respeto a las comunidades, el crecimiento económico local, el turismo responsable y la protección a la biodiversidad.

Buscando el logro de estos principios, FibraHotel está trabajando de la mano con los operadores de los hoteles que integran su operación en términos de uso eficiente de energía, agua, gas, gestión optimizada de residuos y materiales, resiliencia al cambio climático, conciencia de los huéspedes para la protección de los ecosistemas y respeto a la cultura local, generación de empleo, desarrollo y bienestar de los equipos que colaboran en los hoteles.

En resumen, FibraHotel cuenta con acciones, iniciativas y sistemas de gestión que incluyen desde la fase de diseño, construcción y operación de los inmuebles que integran su portafolio.

Asimismo, FibraHotel continúa invirtiendo sistemáticamente en mejorar la eficiencia operativa y hacer el mejor uso de los recursos, desde implementar tecnologías que permitan ahorrar en el consumo de energía y cambiar el suministro de combustibles fósiles a energías más limpias, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental de sus operaciones.

Lo anterior, derivado a que FibraHotel busca estar a la altura de su responsabilidad con la sociedad y el medio ambiente, incluyendo la

biodiversidad y la preservación de la cultura presente en las localidades en las que opera. Adicionalmente, FibraHotel considera criterios socioambientales en la evaluación de hoteles para su incorporación y adquisición, buscando contar con un portafolio caracterizado por la calidad de los activos desde el punto de vista de la ubicación, potencial de negocio y mercado, pero también por la sustentabilidad y viabilidad de largo plazo.

FibraHotel cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores con clave de pizarra "FIHO12". En 2021, los hoteles del portafolio, incluyendo

Fiesta Americana Condesa Cancún tenían una plantilla de más de 4,500 empleados y los ingresos totales fueron de \$3,109 millones de pesos.

Cabe mencionar que indirectamente, FibraHotel promueve la generación de empleo a través de la contratación de proveedores locales, posibilitando la participación de pymes y emprendedores. Adicionalmente, contribuye a una mayor actividad económica alrededor de los hoteles por la llegada de huéspedes y su posible consumo y aporte económico a la región.



Live Aqua San Miguel de Allende

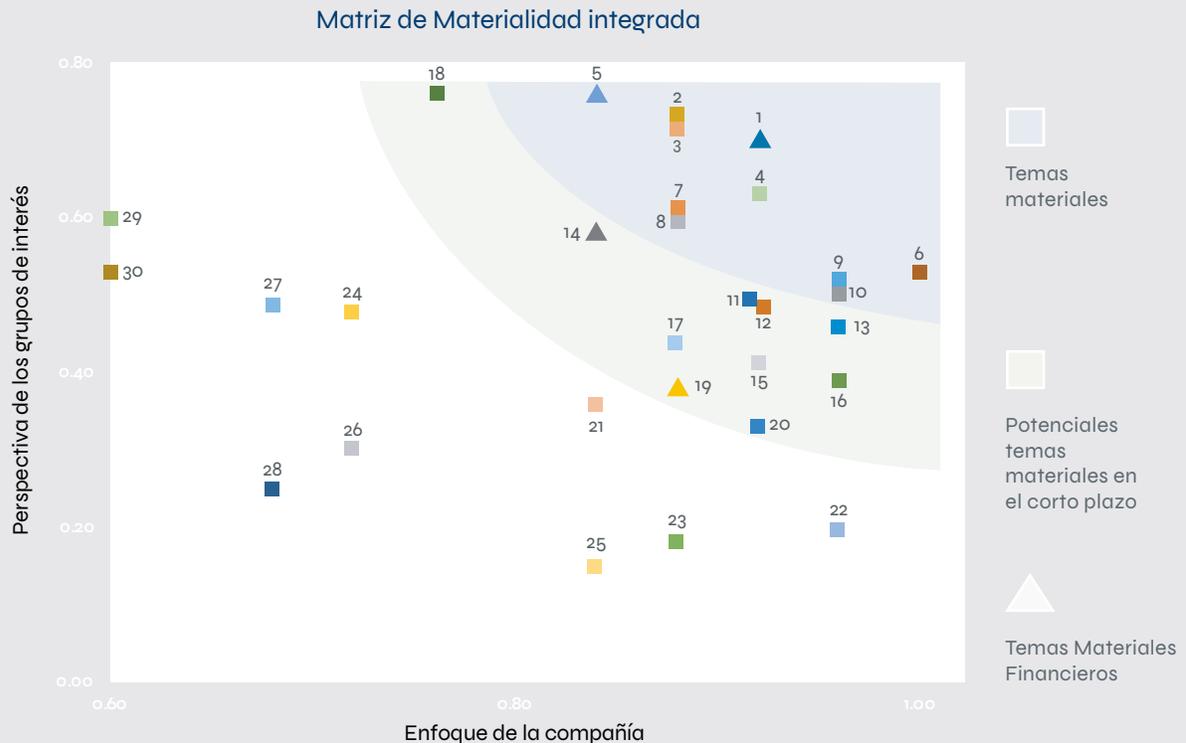
2. Enfoque Estratégico de Sustentabilidad Corporativa

En 2019, FibraHotel realizó su primer análisis de materialidad, el cual es la base de su estrategia de sustentabilidad. Con los resultados de la evaluación, se identificaron los riesgos ambientales, sociales, de derechos humanos y de prácticas laborales de FibraHotel estableciendo con ello las prioridades de la estrategia.

En este proceso se detectaron 30 puntos prioritarios, los cuales engloban la gestión ASG, entre algunos de los temas materiales destacan los siguientes por cada factor:

- **Ambiental:** 1 Eficiencia energética y energías renovables, 5 Gestión y cuidado del agua, 14 Consideraciones de sustentabilidad en diseño, construcción y operación de activos, 18 Gestión de residuos,
- **Social:** 3 Compromisos con grupos de interés y transparencia, 4 Innovación e inversión en comunidades locales, 17 Preservación de la cultura local, 25 Reasentamiento comunitario, 26 Atención y apoyo a desastres naturales.
- **Gobernanza:** 2 Prácticas laborales, 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 y 13 Salud y Seguridad, 20 Cumplimiento legal, 29 Evaluación de sustentabilidad en proveedores,
- 19 Implicaciones financieras y resiliencia al cambio climático, 24 Protección de la biodiversidad.

La Matriz de Materialidad¹ para FibraHotel se presenta a continuación:



1. Sostenibilidad, Materialidad. Recuperado de: <https://www.fbrahotel.com/esp/materialidad/>

N° 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

Bajo el entendido de que sus operaciones deben generar valor para todos los grupos de interés, FibraHotel ha mantenido una serie de esfuerzos en acciones sustentables, siendo un componente estratégico e integral para la organización. Esto lo hace integrando temas de rentabilidad y proyección financiera con sus procesos para fomentar el desarrollo socioeconómico, cuidando las obligaciones en temas ambientales e implementando acciones de compensación o restauración al medio ambiente.

FibraHotel cuenta con una estrategia de

sustentabilidad², la cual está conformada por alcances y líneas de acción. Esto a su vez está integrado por diferentes iniciativas, en cuya implementación se trabaja en conjunto con operadores, proveedores, huéspedes y demás socios comerciales.

La estrategia de negocios sustentable de FibraHotel demuestra el compromiso de la compañía con las operaciones comerciales sustentables tanto a nivel corporativo de como dentro de las operaciones de cada hotel. Con esta estrategia, FibraHotel asume la responsabilidad por el impacto

2. Estrategia de Sustentabilidad FibraHotel <https://www.fibrahotel.com/esp/estrategia/>

económico, ambiental y social de sus actividades comerciales, no solo en sus ubicaciones sino en toda la cadena de valor.

En línea con su estrategia de negocios sustentable, FibraHotel se está enfocando en los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo de su operación y, al hacerlo, FibraHotel junto con sus operadores, están reforzando su rol como un impulsor exitoso de la sustentabilidad dentro de su sector.

La estrategia de sustentabilidad de FibraHotel ha integrado los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que son materiales por su modelo de negocio y portafolio, donde se encuentran:

ODS 8 Trabajo decente y crecimiento económico: FibraHotel apoya la implementación de condiciones de trabajo humanas mediante el desarrollo e implementación de un enfoque de gestión basado en riesgos para respetar y defender los derechos humanos en sus propias operaciones y su cadena de suministro.

ODS 7 Energía Asequible y Limpia: FibraHotel está comprometido con la eficiencia energética de su operación, tanto en el diseño de los hoteles, como en su equipamiento. Esto incluye la incorporación de tecnología de referencia. Ejemplo: reemplazo de luminarias por LEDs, aire acondicionado de mejor rendimiento y automatizado de aire acondicionado, calentadores de agua solares, y sistemas de hidrógeno, cambio de gas LP a gas natural en hoteles, etc.

ODS 11 Ciudades y comunidades sostenibles: FibraHotel promueve un modelo de crecimiento sostenible en donde exista un equilibrio entre el entorno y los recursos naturales. FibraHotel está convencido de que

el turismo representa una oportunidad para otorgar valor al patrimonio cultural y natural de los diferentes lugares en los que opera y refuerza el respeto hacia las comunidades. Junto con los operadores, trabaja para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo al promover el turismo responsable. Asimismo, busca en sus operaciones el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático, la adaptación a él y la resiliencia de su portafolio ante los desastres naturales.

ODS 12 Consumo y Producción Responsable: FibraHotel promueve el turismo responsable, de la mano de los operadores para incrementar la eficiencia de sus hoteles. La mayoría de los hoteles de su cartera (83%) cuentan con la certificación Green Key, que considera tanto aspectos ambientales como sociales. Esto último vinculado a la integración de las comunidades en el empleo y el turismo responsable.

ODS 13 Acción Climática: A través de su estrategia de negocio sustentable y las medidas de certificación de infraestructura sustentable y metas asociadas para la reducción del consumo de energía y agua de los hoteles, FibraHotel está contribuyendo a la protección del clima global.

FibraHotel ha decidido considerar la emisión de bonos vinculados a la sustentabilidad como una integración natural de la sustentabilidad en todas las prácticas de la empresa, dado que la estrategia financiera es clave para fomentar una sociedad sustentable. Al vincular su financiación a proyectos relevantes para el negocio y los objetivos de sostenibilidad y/o KPIs con los que se evalúan, la empresa da un paso más en la integración de su estrategia de sustentabilidad en su estrategia empresarial³.

3. Para más información sobre la Compañía y sus actividades de sustentabilidad consultar <https://www.fibrahotel.com/esp/estrategia/>

2.1 Cambio climático

Los fenómenos climáticos extremos, como huracanes, tormentas y sequías, entre otros, así como los cambios en el medio ambiente en ocasiones ligados al cambio climático, como las algas, afectan la llegada de turistas a los destinos y, por tanto, la ocupación hotelera. De igual manera, existe el riesgo de posibles afectaciones en la operación, infraestructura de los hoteles y disponibilidad de energía y agua.

La transición a energías limpias es vital para limitar el impacto del cambio climático del sector. Por ello, FibraHotel se ha comprometido a asegurar que su consumo de energía eléctrica sea del 20% renovable al 2027, actualmente el portafolio no cuenta con consumo de energía renovable. A la par, se encuentra en proceso de implementación de diversos proyectos de eficiencia energética que ayuden a mantener sus necesidades energéticas lo más bajas posible.

Estos objetivos contribuirán a los objetivos de reducción de emisiones, alineado con el Acuerdo de París, iniciativa a la cual FibraHotel está comprometido.

Por lo que, en línea con su estrategia climática y la mitigación de su impacto ambiental FibraHotel se ha fijado los siguientes objetivos para 2027:

- Intensidad en el consumo de energía eléctrica (Línea base: 93.7 KWh/m²): Reducir en 34% el consumo de energía eléctrica a través del cambio de luminarias, sustitución de aire acondicionado de mejor rendimiento, automatización del mismo y sistemas de heat recovery, entre otros. Este indicador impacta directamente a los ODS 7, 9 y 13.
- Intensidad de emisiones de GEI (Línea base: 55.3 kgCO₂e/m²): Reducir en 32% las emisiones por metro cuadrado a través de la compra y generación de energía renovable, reducción de consumo de



combustibles y sustitución de energéticos a energías más limpias, así como la mejora en la eficiencia eléctrica. Este indicador impacta directamente a los ODS 7, 9 y 11.

- Gas natural (Línea base: 53% del portafolio): Llegar al 72% de hoteles con gas natural por cuarto disponible. FibraHotel promueve en el portafolio el cambio de suministro de gas LP a gas natural. Este indicador impacta directamente a los ODS 7, 9 y 11.
- Iluminación eficiente (Línea base: 90% del portafolio): Más del 97% del portafolio con iluminación eficiente por medio de la sustitución de luminarias por LED. Este indicador impacta directamente a los ODS 7, 9 y 13.
- Ecoeficiencia (Línea base: 83% del portafolio): Más del 97% del portafolio con tecnologías de eficiencia en agua sobre la superficie total del portafolio. FibraHotel fomenta la infraestructura y equipos de mayor eficiencia en el consumo de agua, certificación de Hoteles Hidrosustentables ahorradores en lavamanos y regaderas, desarrollo de un proyecto de tratamiento y recuperación de aguas jabonosas. Este indicador impacta directamente a los ODS 7, 9 y 13.

Además, de los objetivos establecidos por FibraHotel los operadores de cada cadena de hoteles se han fijado metas de sustentabilidad, específicamente en la reducción de consumo de agua, eficiencia energética y reducción de residuos.

De hecho, el hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto muestra la dirección de la operación futura: el nuevo hotel se diseñó y construyó de acuerdo con las certificaciones de infraestructura sustentable LEED y EDGE, por lo que, gracias a su diseño sustentable y a los sistemas automatizados de iluminación, riego, ventilación, entre otros.



Fiesta Americana Viaducto

Se han estimado ahorros del 23% en energía y 39% en agua en su operación. Además, los huéspedes de este hotel pueden usar el control remoto tradicional de la habitación o su propio teléfono inteligente para controlar la televisión, las persianas, la iluminación de la habitación y la temperatura convierte, por lo que las habitaciones del hotel son inteligentes, energéticamente eficientes, elevando con el Internet de las cosas la comodidad y satisfacción de los huéspedes.

FibraHotel cuenta con objetivos en cada uno de los ámbitos de impacto ambiental que tiene el total del portafolio, desde el proceso de construcción hasta la operación de cada Hotel por lo que, la Compañía monitorea el cumplimiento de los objetivos

de sustentabilidad de su estrategia. En resumen, FibraHotel se ha fijado el objetivo de hacer que el turismo sea más sostenible y está empleando un enfoque holístico para lograr este objetivo.

2.2 Gestión corporativa sustentable en el Comité Técnico de FibraHotel

Las estructuras organizativas y de gestión de la compañía apoyan este proceso estableciendo claras líneas de responsabilidad en todas las áreas de negocio. Los objetivos de sustentabilidad de la compañía, y su gestión, forman parte del sistema de gobierno corporativo y también se incluyen como metas para los ejecutivos para la definición de su compensación variable.

Cabe mencionar que FibraHotel cuenta con la asesoría externa de Administradora Fibra Hotelera, S.A. de C.V., siendo esta responsable, entre otras funciones, de orientar y asesorar a FibraHotel en la estrategia de desarrollo y adquisiciones de proyectos hoteleros, así como en la planificación estratégica y financiera de largo plazo.

2.3 Comité de Sostenibilidad

El Comité de Sostenibilidad es el órgano central de administración de FibraHotel para todos los temas de sustentabilidad y reporta al Comité Técnico.

El Comité de Sostenibilidad está enfocado en la revisión, ejecución y mejora continua



del desempeño ASG de FibraHotel, en el marco de los objetivos y metas establecidos en la Estrategia de Sostenibilidad.

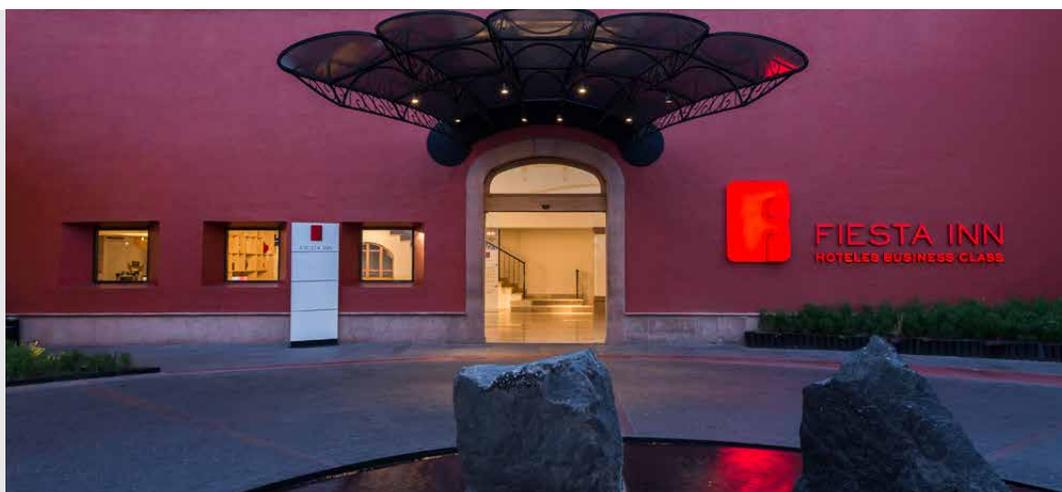
El Comité está conformado, a su vez, por el Comité Ejecutivo y el Comité de Operaciones, cuyos integrantes son:

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

Figura 1. Composición del Comité de Sostenibilidad de FibraHotel.

Los miembros son elegidos y pueden ser modificados por el Comité Técnico. Este comité está integrado tanto por miembros del propio Comité Técnico como por directivos a nivel operativo, lo que permite un acercamiento y entendimiento más preciso de las fortalezas y áreas de oportunidad en sustentabilidad del modelo de negocio.

El funcionamiento de los Comités de FibraHotel (elección/remoción de miembros, sesiones y votaciones, facultades de los Comités, remuneración de los miembros independientes, etc.), favor de consultar el Informe Anual 2021 disponible en el sitio web de FibraHotel (www.fibrahotel.com) o en la página web de la Bolsa Mexicana de Valores (www.bmv.com.mx).



2.4 Evaluaciones Sustentables e iniciativas

El compromiso de FibraHotel con la sustentabilidad y el trabajo conjunto con los operadores ha permitido que los hoteles del portafolio cuenten con diferentes certificaciones:

- > 83% del portafolio hotelero de FibraHotel (71 hoteles) cuentan con la certificación Green Key, que refleja el cumplimiento de un amplio conjunto de criterios de sustentabilidad hotelera (participación del personal, gestión ambiental, información al huésped, entre otros criterios), establecidos por la Fundación para la Educación Ambiental (FEE).
- > El hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto ha sido certificado como LEED, reconociendo los parámetros de edificación sustentable con los que fue diseñado y construido.
- > El hotel Fiesta Americana Satélite, Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto y el AC Marriott Veracruz cuentan con la certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) que promueve la eficiencia en la construcción, siendo necesario demostrar ahorros mínimos del 20% en consumo de energía y de agua, y también un 20% en la energía requerida por los materiales incorporados a la construcción.
- > 13 hoteles de FibraHotel cuentan con el

certificado de Calidad Turística Ambiental, otorgado por PROFEPA (Procuraduría Federal de Protección al Ambiente) en reconocimiento a la disminución de residuos, vertidos y emisiones, así como del consumo de energía eléctrica, combustibles y agua.

- > Los hoteles Fiesta Americana Monterrey Pabellón M, Fiesta Inn Periférico Sur y Fiesta Inn Tlalneantla han sido distinguidos como Hoteles Hidro Sustentables por el uso eficiente del agua.
- > El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún cuenta con la certificación Blue Flag, lo que representa un compromiso con los usuarios de las playas y el medio ambiente.
- > Por último, el hotel Live Aqua San Miguel se encuentra en proceso de certificación LEED.

En 2019, FibraHotel emitió su primer Reporte de Sustentabilidad⁴ independiente. Actualmente, el Informe de Sustentabilidad se encuentra integrado al Informe Anual Financiero e incorpora los Estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI) a su vez FibraHotel continúa avanzando en el uso de marcos de referencia internacionales en materia de revelación de información, sumando el uso del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) y las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

4. Informes de Sustentabilidad de FibraHotel: <https://www.fibrahotel.com/esp/informesostenibilidad/>

3. Marco de Financiamiento Sostenible de FibraHotel

Como parte del compromiso continuo de FibraHotel con la sustentabilidad y la integración de los factores ASG a su modelo de negocio, se ha desarrollado un Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco de Referencia”).

FibraHotel reconoce el papel de las finanzas sostenibles en el apoyo a la transición hacia una economía baja en carbono y más eficiente en el uso de los recursos, en esa línea, desde la emisión de su primer Préstamo Vinculado a la Sostenibilidad en 2021, la Compañía ha vinculado su estrategia de financiación con sus objetivos de sostenibilidad, aprovechando los plazos de su financiamiento para lograr un desempeño de sostenibilidad que sea relevante en su sector.

Los avances en el financiamiento sostenible de FibraHotel, mejorarán la transparencia y la rendición de cuentas a través de la vinculación del desempeño de sostenibilidad y la estructura financiera de los bonos y préstamos vinculados a la sostenibilidad de FibraHotel.

La estructura del Marco está desarrollada para estar en línea con los Principios de Bonos

Vinculados a la Sostenibilidad⁵ (SLBP, por sus siglas en inglés), así como con los Principios de Préstamos vinculados a la Sostenibilidad⁶ (SLLP, por sus siglas en inglés), bajo el cual FibraHotel podrá emitir Bono(s) o solicitar Préstamo(s) Vinculados a la Sostenibilidad, cuyos recursos se destinarán exclusivamente a fines corporativos que respaldarán la estrategia y visión de FibraHotel.

Este documento consta de los cinco componentes centrales, que se desarrollarán en las siguientes secciones:

1. Selección de indicadores clave de rendimiento (KPIs)
2. Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs)
3. Características del Préstamo
4. Informes
5. Verificación

Con la finalidad de realizar una evaluación de la alineación del Marco de Financiamiento Sostenible de FibraHotel con los requisitos de transparencia e información de los Principios Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad y de los Principios de Bonos Vinculados a la

5. International Capital Market Association. *Sustainability Linked Bond Principles* actualizados en 2020: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-linked-bond-principles-slbp/>
6. Loan Market Association. *Sustainability Linked Loan Principles* actualizados en 2022: <https://www.lsta.org/content/sustainability-linked-loan-principles-sllp/>



Sostenibilidad, un proveedor independiente proporcionará una segunda opinión sobre la alineación de este marco a los Principios referidos, evaluar la relevancia, solidez y confiabilidad de los KPIs seleccionados, el fundamento y el nivel de ambición de los SPTs propuestos, y la credibilidad de la estrategia descrita para lograr los objetivos planteados.

Este marco, así como la segunda opinión se encontrará disponible de forma pública a través de la página web de FibraHotel.⁷

FibraHotel busca seguir las mejores prácticas con relación al Financiamiento Sostenible, y entiende que los estándares del mercado y la clasificación de las actividades económicas, ambiental y socialmente sostenibles, siguen evolucionando y desarrollándose. Por lo tanto, este Marco de Financiamiento Sostenible está sujeto a ser modificado y/o actualizado para reflejar cambios en la práctica del mercado o en la estrategia sustentable de FibraHotel.

3.1 Selección de los KPIs

Bajo este Marco, FibraHotel ha seleccionado dos indicadores sostenibles (KPIs) que incluyen las dimensiones de Eficiencia Energética, Energía Limpia y Acción Climática; éstos son centrales, relevantes y materiales para su negocio.

Los KPI seleccionados representan acciones a favor del medio ambiente en las operaciones y se complementan mutuamente para impulsar el resultado de los objetivos establecidos, al reducir las emisiones en la operación del portafolio de FibraHotel a través del uso eficiente de la energía eléctrica, compra y autogeneración de energía renovable, así como la reducción o reemplazo de combustibles por energías menos contaminantes.



Fiesta Inn Oaxaca

La selección de los indicadores vinculados a la financiación se ha realizado teniendo en cuenta diferentes marcos y estándares internacionales en materia ASG (como SASB, TCFD, CDP y GRESB). Relacionando la actividad desarrollada por FibraHotel y su estrategia de sustentabilidad con las guías, recomendaciones y metas establecidas alineando de esta manera la senda de los indicadores a los mismos.

El mapa de materialidad de SASB y los aspectos evaluados por GRESB identifican dentro del sector hotelero los aspectos de intensidad en las emisiones y la intensidad en el consumo de energía, como temas relevantes para las empresas del sector hotelero. Por lo que, los indicadores referidos se encuentran en línea con dicho aspecto identificado por SASB y GRESB.

Adicional, en línea con el análisis de materialidad 2019 de FibraHotel, su estrategia y compromisos ESG, FibraHotel ha seleccionado KPIs que son centrales, relevantes y materiales para su negocio, y abordan como ya se refirió aspectos clave de sostenibilidad en el sector hotelero.

7. Página web de FibraHotel: <https://www.fibrahotel.com/esp/>

Alineación con/contribución a los ODS

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) se establecieron en septiembre de 2015 y forman una agenda para lograr el desarrollo sostenible para el año 2030. El Marco y los compromisos asumidos por FibraHotel promueven los siguientes objetivos y metas de los ODS:

KPI	ODS	Metas de los ODS
Intensidad en la energía por metro cuadrado	7. Energía asequible y limpia	7.3 Para 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.
	9. Industria, innovación e infraestructura	9.4. Para 2030, actualizar la infraestructura y modernizar las industrias para que sean sostenibles, con una mayor eficiencia en el uso de los recursos y una mayor adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, con todos los países tomando medidas de acuerdo con sus respectivas capacidades.
	13. Acción por el clima	13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países
Intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado	7. Energía asequible y limpia	7.3 Para 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.
	9. Industria, innovación e infraestructura	9.4. Para 2030, actualizar la infraestructura y modernizar las industrias para que sean sostenibles, con una mayor eficiencia en el uso de los recursos y una mayor adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, con todos los países tomando medidas de acuerdo con sus respectivas capacidades.
	11. Ciudades y comunidades sostenibles	11.6 Para 2030, reducir el impacto ambiental adverso per cápita de las ciudades, prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de residuos municipales y de otro tipo.



Los dos indicadores propuestos contribuyen de forma positiva a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en concreto ODS 7, ODS 9, ODS 11 y ODS 13. De esta forma la estructuración de este Marco de Financiamiento Sostenible por parte de FibraHotel se encuentra alineada con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

3.1.1 Intensidad en el consumo de energía por metro cuadrado

KPI 1 - Definición y relevancia del indicador:

Con la finalidad de asegurar que su portafolio se alinea a iniciativas de eficiencia en el consumo de energía, reemplazo de fuentes de energía no renovables a renovables, reducción en el consumo de combustibles, reemplazo o sustitución de combustibles a fuentes de menor emisión, y con el objetivo de reducir el consumo de energía eléctrica de su portafolio actual, el cual representa su principal fuente de emisiones GEI de alcance 1 y 2, que representa entre el 70% y 72%, de sus emisiones a partir de 2018, FibraHotel se encuentra en un proceso de implementación de medidas de eficiencia eléctrica en el portafolio, así como el uso de fuentes renovables de energía, siendo el consumo de energía eléctrica y el consumo de combustibles un indicador relevante para la transición del sector a una economía baja en carbono, por ello se incorpora dentro de las líneas prioritarias de la estrategia de sustentabilidad de FibraHotel.

A diciembre de 2021 FibraHotel obtuvo sustancialmente toda su necesidad de energía eléctrica a través de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

- > **KPI 1 - Intensidad en el consumo de energía por metro cuadrado:** Consumo de energía del portafolio de FibraHotel

en kWh por m².

- > **Unidad:** Kilowatt hora de energía (kWh) / metros cuadrados del portafolio (m²)
- > **Alcance:** 97% del portafolio total de FibraHotel (83 hoteles de un total de 86 hoteles)⁸.
- > **Meta:** Reducir la intensidad de la energía consumida por el portafolio en 34% para 2027.
- > **Línea base (2021):** 93.71 kWh/m²

Justificación del KPI: Las medidas de eficiencia energética buscan atender el principal factor de emisiones de FibraHotel y con ello, atender uno de los temas ambientales y de cambio climático prioritarios en la industria, considerando que el sector inmobiliario produce el 39% de todas las emisiones de CO₂ a nivel mundial, donde las emisiones operativas (energía utilizada para calentar, enfriar e iluminar edificios) representan el 28% de todas las emisiones globales de carbono.

A través de su compromiso con la eficiencia energética, la reducción de consumo de combustibles, el reemplazo de combustibles a fuentes de menor emisión y la sustitución del consumo de energía no renovable a energía renovable para llegar a 2027 al 20% de consumo de energía eléctrica a energía de fuentes renovables, FibraHotel busca reducir su intensidad en el consumo de energía por metro cuadrado en 34% con respecto al año base 2021.

El numerador del KPI es la suma de todo el consumo energético (electricidad + combustibles) del 97% del total de inmuebles del portafolio de FibraHotel y considera los avances en el proceso de reducción de la intensidad energética durante un año calendario completo. El resto de los hoteles del portafolio (3 hoteles) no se incluyen en el indicador derivado a que 2 hoteles se mantuvieron cerrados durante 2021 y el tercero es

8. El resto de los hoteles del portafolio no se incluyen en el indicador derivado a que algunos hoteles se mantuvieron cerrados durante 2021 o bien, el consumo de energía es gestionado por el operador.



porque el consumo de energía es gestionado por el operador al funcionar con un esquema de arrendamiento. Para poder permitir la comparación de la intensidad energética generada con pares en su sector FibraHotel seleccionó los metros cuadrados de su portafolio actual como denominador (superficie construida 626,549.25 metros cuadrados).

FibraHotel calcula su consumo de energía eléctrica y de combustibles por medio de las áreas de mantenimiento de cada uno de los hoteles del portafolio quienes informan mensual, trimestral y anualmente, el consumo total de energía. A su vez, una empresa externa verifica el consumo consolidado de energía reportado en su Informe de Sustentabilidad⁹. FibraHotel tiene como compromiso reportar su consumo de energía eléctrica, combustibles (gas LP y gas natural) y energía renovable en la operación de sus hoteles por lo que, este dato se sumará a los indicadores a verificar anualmente por un tercero y será reportado en el Informe de Sustentabilidad de FibraHotel.

Con las acciones de compra y generación de energía renovable, reducción de consumo de combustibles y sustitución de energéticos a energías más limpias, así como la mejora en la eficiencia eléctrica FibraHotel busca optimizar los recursos, reduciendo las emisiones contaminantes derivadas de las operaciones. De esta forma, FibraHotel apoya al logro del

ODS 7, 9 y 13, permitiendo a través de sus inversiones actualizar la infraestructura y modernizar sus inmuebles para que sean sostenibles.

3.1.2 Intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado

KPI 2 - Definición y relevancia del indicador:

Ligado al compromiso de FibraHotel para reducir las emisiones de GEI de sus operaciones, y considerando la escala y cobertura de las operaciones de su portafolio en México (86 hoteles), se han implementado iniciativas internas para hacer más eficientes las operaciones y el uso de los recursos dentro de los hoteles. Estas iniciativas y objetivos establecidos en este marco se complementan entre sí para lograr este segundo objetivo el cual incluye la implementación de estrategias y tecnologías para el uso eficiente de la energía eléctrica, el reemplazo o sustitución de combustibles a fuentes de menor emisión, el uso de energía de fuentes de energía renovable y la certificación sostenible de los inmuebles para incluir desde el diseño aspectos de buenas prácticas que reduzcan los consumos energéticos de los inmuebles en operación.

- > **KPI 2 – Intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado:** Kilogramos de CO₂ emitidas por el portafolio de FibraHotel por metro cuadrado operado.
- > **Unidad:** Kilogramos de dióxido de carbono equivalente (kgCO₂e) / metros cuadrados del portafolio (m²)
- > **Alcance:** 97% del portafolio total de FibraHotel (83 hoteles de un total de 86 hoteles).
- > **Meta:** Reducir la intensidad de las emisiones de GEI en 32% (Alcance 1 y Alcance 2) para 2027.
- > **Línea base (2021):** 55.39 kgCO₂e / m²

Justificación del KPI: El KPI aborda uno de

9. La Carta de Verificación del Informe Anual Integrado, así como su alcance puede ser consultado en el Informe Anual de Sustentabilidad de FibraHotel.

los desafíos de sostenibilidad más relevantes para el sector hotelero mitigar los impactos ambientales y sociales negativos a lo largo de su operación, derivado de que el turismo genera el 8% de las emisiones de GEI a nivel mundial por lo que las acciones a ejecutar por FibraHotel incluyen un impacto positivo para la mitigación del cambio climático generada por el alojamiento de turistas.

Resultado del análisis de los consumos de energía eléctrica y combustibles del portafolio de FibraHotel para establecer sus compromisos con los Objetivos Basados en la Ciencia (*Science Based Targets Initiative*, SBTi, por sus siglas en inglés) se observó que los hoteles tienen aún margen para mejorar el desempeño en la intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado, por lo que, desde junio de 2022 FibraHotel hizo pública su carta compromiso¹⁰ de emprender acciones climáticas a través de la *Science Based Targets Initiative*. Con estas acciones, FibraHotel validará su camino hacia la descarbonización, su ambición y su alineamiento al logro de los objetivos del Acuerdo del París.

FibraHotel calcula sus emisiones de GEI de alcance 1 y 2 siguiendo el Protocolo *Green House Gas Protocol* (GHG) y reporta su inventario a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) del país. A su vez, una empresa externa valida el inventario de emisiones reportado en su Informe de Sustentabilidad. Los factores de emisión utilizados pueden ser consultados en su Inventario de Emisiones¹¹.

Con las acciones de compra y generación de energía renovable, reducción de consumo de combustibles y sustitución de energéticos a energías más limpias, así como la mejora en la eficiencia eléctrica la FIBRA

busca optimizar los recursos, reduciendo las emisiones contaminantes derivadas de las operaciones. Asimismo, FibraHotel evalúa la adquisición de activos basado en criterios sociales, ambientales y de gobierno corporativo resaltando el consumo eficiente de energía. De esta forma, FibraHotel apoya al logro del ODS 7, 9 y 13, permitiendo a través de sus inversiones actualizar la infraestructura y modernizar sus inmuebles para que sean sostenibles.

El KPI cubre el 97% las operaciones del portafolio de FibraHotel y considera su intensidad de emisión de GEI durante un año calendario completo. El resto de los hoteles del portafolio (3 hoteles) no se incluyen en el indicador derivado a que sólo se incluyen en el inventario de emisiones aquellas operaciones con un enfoque de control operacional, es decir, se consideran todas aquellas actividades sobre las que FibraHotel tiene la posibilidad de introducir e implementar sus políticas operativas.

Considera por tanto dentro del enfoque de control las actividades correspondientes a los consumos de combustible y electricidad en los hoteles sobre las que ejerce control operacional; el detalle del alcance por ubicación geográfica de los 83 hoteles; Grupo Posadas, Marriott, Grupo Real Turismo y Playa Resorts se presenta en su inventario de emisiones 2021, el cual se puede consultar en la siguiente ruta: <https://www.fibrahotel.com/wp-content/uploads/2022/06/Reporte%20de%20Inventario%20de%20Emisiones%20CyGEI%202021.pdf>

De esta forma, FibraHotel apoya al logro del ODS 7, 9 y 13, favoreciendo el turismo sostenible al reducir los impactos negativos al medioambiente a través de la reducción de emisiones ligadas al alojamiento.

10. Carta compromiso con SBTi de FibraHotel:

<https://www.fibrahotel.com/wp-content/uploads/2022/06/FibraHotel%20-%20SBTis%20Commitment.pdf>

11. Inventario de Emisiones de GEI de FibraHotel 2021: <https://www.fibrahotel.com/wp-content/uploads/2022/06/Reporte%20de%20Inventario%20de%20Emisiones%20CyGEI%202021.pdf>

Estos dos indicadores (KPIs) seleccionados, incentivan a FibraHotel a cumplir metas de sustentabilidad ambiciosas y en línea con la situación de la Compañía y su estrategia corporativa al momento de emitir el presente documento.

Un informe independiente de aseguramiento limitado sobre indicadores clave en el desempeño de la sustentabilidad de FibraHotel será proporcionado anualmente por un tercero independiente, a fin de monitorear el avance de los KPIs referidos, así como determinar el cumplimiento de los objetivos establecidos y se incluirá en la página web de la Compañía, y en el Informe anual de sustentabilidad.

3.2 Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sustentabilidad (SPTs)

Todos los Objetivos de Desempeño de Sustentabilidad (*Sustainability Performance Targets* o SPTs) mencionados están perfectamente alineados con la estrategia sostenible de FibraHotel.

Además, los SPTs aplicables de cada transacción se detallarán en la documentación relevante de la operación de financiamiento.

KPI 1 Intensidad en el consumo de energía por metro cuadrado: Consumo de energía del portafolio de FibraHotel en KWh por m².

Cálculo del indicador: Kilowatt hora de energía (kWh) / metros cuadrados del portafolio (m²)

Calibración del SPT: Intensidad en el consumo de energía (electricidad + combustibles) por metro cuadrado (kWh/m²)

Año	2018	2019	2020	2021	2027
KWh/m ²	102.47	109.13	66.19	93.71	61.6

Línea Base 2021: 93.71 kWh/m²

Meta: Reducción del consumo de energía en un 34% al 31 de diciembre del 2027, en comparación con el 2021 (año base).

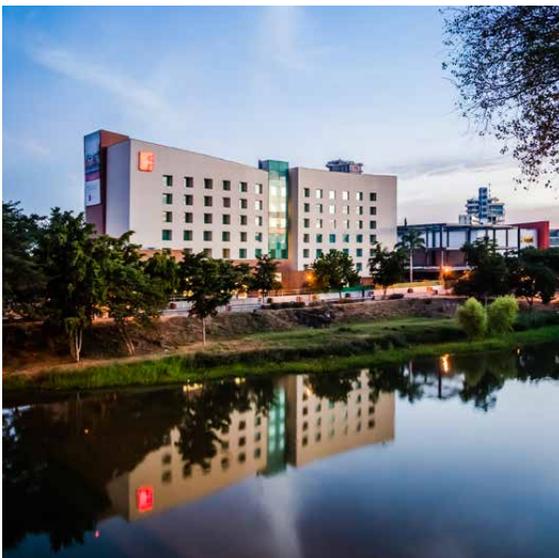
Materialidad: El objetivo refleja los compromisos a largo plazo de FibraHotel para contribuir a los objetivos globales de desarrollo sostenible. Asimismo, la evaluación de materialidad de FibraHotel también identificó la gestión de las emisiones de GEI y la energía como una de las principales prioridades de la estrategia de FibraHotel.

Por otra parte, 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 a fin de brindar servicios con un menor impacto de carbono.

Datos históricos del indicador:

Consumo de energía (kWh)				
Año	2018	2019	2020	2021
Consumo de electricidad (kWh)	64,203,822	68,373,174	41,469,714	58,715,801

Fuente: Informe Anual de Sustentabilidad de FibraHotel



Fiesta Inn Culliacan

Estrategia para lograr el indicador: La principal estrategia para lograr reducir el consumo de energía eléctrica es la eficiencia energética tanto en el diseño de los hoteles como en su equipamiento, incluyendo la incorporación de tecnología, sistemas y procesos líderes.

Asimismo, en las renovaciones e inversiones de capital que FibraHotel realiza a los hoteles del portafolio considera opciones de mayor eficiencia como: sustitución de luminarias por LEDs, instalación de sensores de movimiento, *chillers* (aire acondicionado) de mejor rendimiento, automatización del aire acondicionado, sistemas de *heat recovery*, automatización del cuarto de máquinas, instalación de vidrios *Low-E* que tienen una menor absorción de radiación externa y mayor aislamiento térmico, entre otros.

Para el incremento en el consumo de energía renovable FibraHotel priorizará los acuerdos de autogeneración y compra de energía renovable a proveedores autorizados. Determinando como objetivo sustituir el 20% del consumo de energía eléctrica del portafolio a energía renovable con lo cual se logrará evitar de forma anual 4,967 tCO₂e. FibraHotel comunicará las fuentes de energía renovable consumidas en su operación en su informe anual.

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

Adicionalmente a estas medidas, FibraHotel cuenta con acciones de mantenimiento que procuran la reducción de su consumo eléctrico como: inversión en mantenimiento preventivo a equipos para revisar óptimo



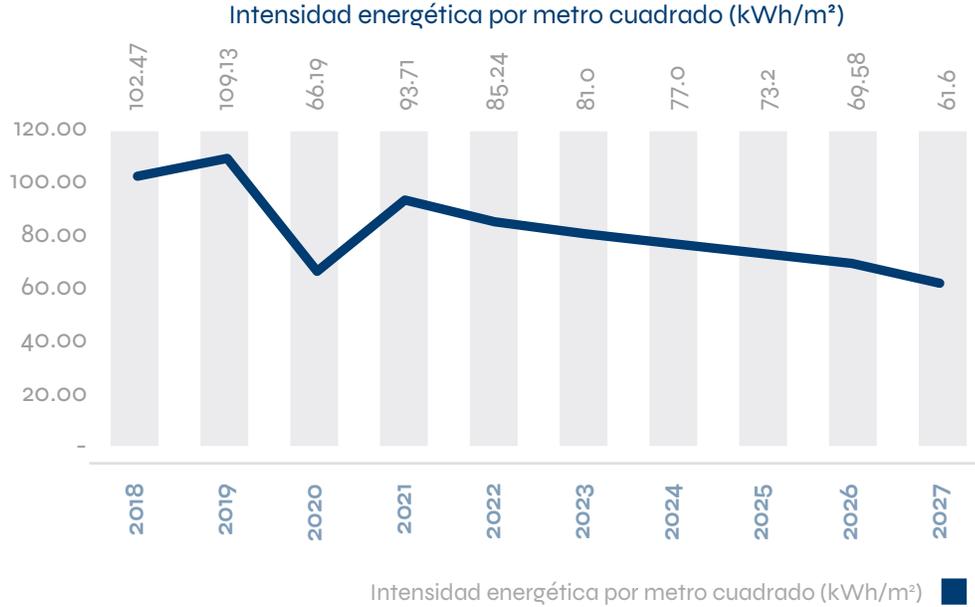
AC Hotel Querétaro

funcionamiento, 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 pisos vacíos, etc.

Por otra parte, algunas de sus 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. FibraHotel espera incrementar la cantidad de hoteles con este tipo de certificaciones en el corto plazo.

Cabe destacar que FibraHotel ha identificado que Grupo Posadas es el grupo con la mayor cantidad de emisiones con 19,550.67 tCO₂e que representa el 80% de las emisiones por el consumo de energía eléctrica de FibraHotel, es por tanto el operador donde se encuentran las principales áreas de oportunidad de reducción de emisiones directas de FibraHotel, además de que es el grupo con mayor número de hoteles dentro del portafolio de FibraHotel.

El siguiente gráfico muestra el desempeño histórico de la intensidad de energía (electricidad + combustibles) medidas como kWh/m² junto con la senda esperada del compromiso asumido en la reducción de la intensidad eléctrica de FibraHotel:



Fiesta Inn Puerto Vallarta

Además de la meta referida, FibraHotel se compromete a divulgar de forma anual en su reporte de sustentabilidad el consumo de energía eléctrica renovable y no renovable (kWh), y el consumo de combustibles de su portafolio, lo cual permitirá monitorear y reflejar el impacto positivo de sus iniciativas implementadas para alcanzar la meta de reducción del 34% de kWh/m² para 2027.

KPI 2 Intensidad de emisiones de GEI por metro cuadrado: Kilogramos de CO₂ emitidas por el portafolio de FibraHotel por metro cuadrado operado.

Cálculo del indicador: Kilogramos de dióxido de carbono equivalente (kgCO₂e) / metros cuadrados del portafolio (m²).

Calibración del SPT: Intensidad en la generación de emisiones de GEI por metro cuadrado (kgCO₂e/m²).

Año	2018	2019	2020	2021	2027
Kg CO ₂ e/m ²	74.90	77.86	45.64	55.39	37.52

Línea Base 2021: 55.39 kgCO₂e / m²

Meta: Reducción de las Emisiones de Alcance 1 y 2 medidas como Kilogramos de CO₂ equivalente por metro cuadrado (KgCO₂e/m²) en un 32% al 31 de diciembre del 2027, en comparación con el 2021 (año base).

Materialidad: El objetivo refleja los compromisos a largo plazo de FibraHotel para contribuir a los objetivos globales de desarrollo sostenible. Asimismo, la evaluación de materialidad de FibraHotel también identificó la gestión de las emisiones de GEI y la energía como una de las principales prioridades de la estrategia de FibraHotel.

Por ello, desde 2018 FibraHotel publica su inventario de emisiones de GEI¹², incluyendo emisiones directas e indirectas (alcance 1 y 2), así como las emisiones de su cadena de valor (alcance 3) desde 2020.

Adicional a este compromiso FibraHotel asume el compromiso de validar sus compromisos de descarbonización con la iniciativa SBTi permitiendo garantizar que FibraHotel reduzca sus emisiones a un ritmo consistente con el nivel de descarbonización requerido para limitar el calentamiento a 1.5°C o muy por debajo de 2°C.

Datos históricos del indicador:

Emisiones de GEI (ton CO₂e)

Año	2018	2019	2020	2021
Alcance 1	13,093	14,253	8,108	9,870
Alcance 2	33,835	34,528	20,486	24,837
Total A1 + A2	46,928	48,781	28,594	34,707

Fuente: Informe anual de Sustentabilidad de FibraHotel

Estrategia para lograr el indicador: La principal estrategia para lograr reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) del portafolio de hoteles serán las mejoras en la eficiencia energética que se mencionan en el KPI 1, así como las acciones de reducción de consumo de gas, el uso de energía de fuentes de energía renovable o reemplazo de combustibles por fuente de menor emisión.

Para la reducción del consumo de gas se realizarán las siguientes acciones: programas de limpieza en hornillas de cocina, cierre de válvulas de gas por las tardes y los fines de semana (de acuerdo a los requerimientos de la ocupación de cada inmueble); mantenimiento y ajustes programados de forma periódica a calentadores, tanques de agua caliente y reguladores en tuberías.

Para las iniciativas de energía de fuentes renovables o combustibles menos contaminantes, FibraHotel se apoyará de las siguientes iniciativas: Piloto de paneles solares y sistema de hidrógeno para el calentamiento de agua, ambos buscan ser una alternativa al consumo de gas LP y gas natural. Asimismo, FibraHotel se encuentra analizando en sus inmuebles el cambio de suministro de gas LP a gas natural, combustibles utilizados principalmente en el funcionamiento de cocina, lavandería y calentadores de agua. Estableciendo el compromiso en su estrategia de pasar del 53% de los hoteles con gas natural por cuarto disponible al 72%. Con esta acción se tiene estimado que la migración de gas LP a gas natural contribuirán potencialmente a la reducción de emisiones de CO₂ de hasta 5,188.96 tCO₂e lo que representa el 52.57% de las emisiones de Alcance 1.

Otra de las principales iniciativas para el logro de este objetivo es sustituir el 20% del consumo de energía eléctrica del portafolio a energía renovable con lo cual se lograrán

12. Reportes históricos de emisiones de FibraHotel: <https://www.fibrahotel.com/esp/otradocumentacion/>

evitar de forma anual 4,967 tCO₂e.

Por otra parte, para mitigar el impacto de sus operaciones y lograr la meta de reducción de emisiones de GEI, FibraHotel ha incurrido en la inversión de capital en procesos de sustitución de luminarias por LEDs, *chillers* (aire acondicionado) de mejor rendimiento, automatización del aire acondicionado y sistemas de *heat recovery*, entre otros.

Cabe destacar que FibraHotel ha identificado que por operador el Grupo que más emisiones genera es Grupo Posadas (80%), es por tanto el operador donde se encuentran las principales áreas de oportunidad de reducción de emisiones directas de FibraHotel, además de que es el grupo con mayor número de hoteles dentro del portafolio de FibraHotel.

EMISIONES ALCANCE 2 FIBRAHOTEL 2021

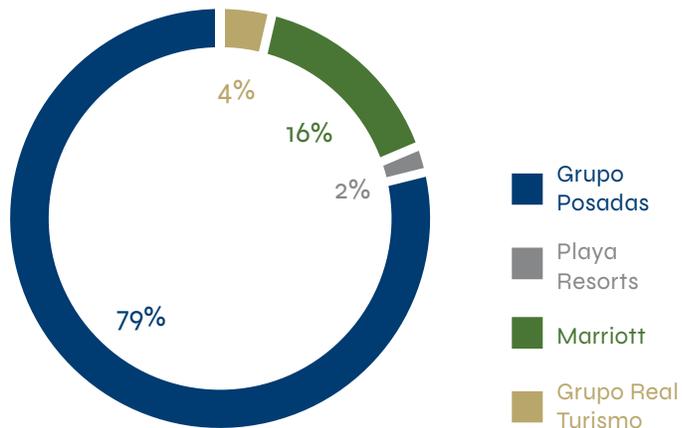


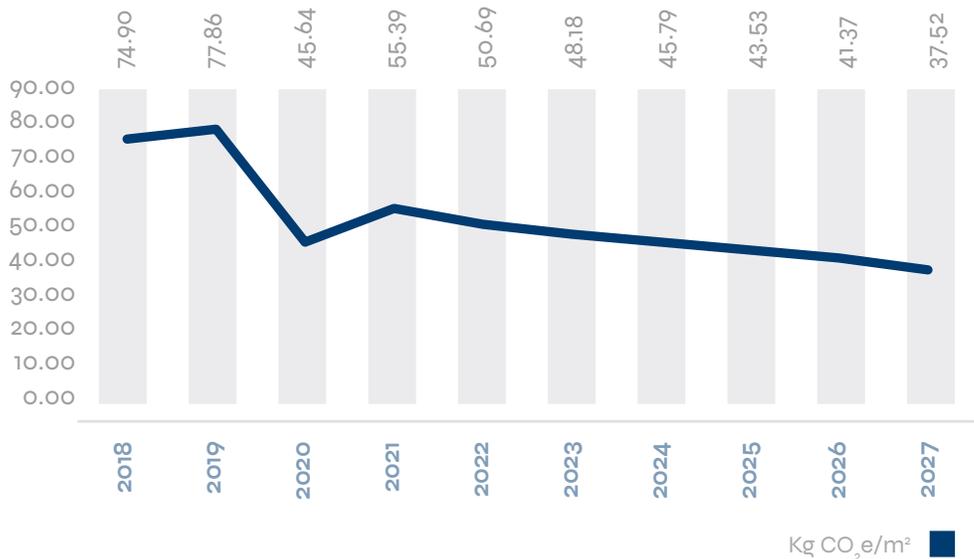
Figura 2. Desglose de Emisiones de Alcance 1 y 2 por Operador

AC Hotel Guadalajara



El siguiente gráfico muestra el desempeño histórico de las emisiones de Alcance 1 y 2 medidas como KgCO₂e/m² junto con la senda esperada del compromiso asumido en reducción de emisiones de FibraHotel:

Intensidad de emisiones Alcance 1 y 2 por metro cuadrado (Kg CO₂e/m²)



Además de la meta referida, FibraHotel se compromete a divulgar de forma anual en su reporte de sustentabilidad las

emisiones de gases de efecto invernadero (tCO_2e) por tipo de alcance, lo cual permitirá monitorear y reflejar el impacto positivo de sus iniciativas implementadas para alcanzar la meta de reducción del 32% de $kgCO_2e/m^2$ para 2027. Dicho reporte incluye las emisiones de alcance 3.

Factores externos que pueden incidir en el logro de los SPTs

Ciertos eventos potenciales, como adquisiciones o desinversiones significativas, cierre de hoteles, disponibilidad de infraestructura de los proveedores, tecnologías emergentes, disponibilidad de materia prima, opciones viables de energía renovable en el mercado, o cambios en el entorno regulatorio, pueden afectar sustancialmente el cálculo del KPI, y pueden requerir la reformulación de los objetivos de desempeño en sostenibilidad (SPT) y/o ajustes proforma de las líneas base o el alcance del KPI. Cualquier reajuste de este tipo se comunicará dentro del Informe de Sostenibilidad de FibraHotel.

3.3 Características de los instrumentos vinculados a la Sostenibilidad

FibraHotel ha establecido este Marco para requerir financiamiento a través de Bonos vinculados a la Sostenibilidad o Préstamos vinculados a la Sostenibilidad, con el objetivo de destinar los recursos obtenidos a través de este tipo de instrumentos para financiar total o parcialmente proyectos futuros o existentes que estén en línea con la misión y la visión estratégica de FibraHotel.

Las características financieras de cualquier valor emitido o deuda planteada bajo este Marco, será especificado en la documentación transaccional correspondiente.

La frecuencia de las fechas de revisión que determinan el logro de los SPTs establecidos se detallará en los términos y condiciones de cada bono vinculado a

la sostenibilidad emitido bajo el marco o bien, en el Contrato de crédito, de acuerdo con el instrumento requerido.

No obstante, la Compañía se compromete al cumplimiento de objetivos por cada indicador para una fecha determinada y a verificar el desempeño con el fin de monitorear el avance al menos una vez al año.

Las características financieras del instrumento se verán afectadas por medio de cupón incremental o un ajuste al margen, dependiendo de la naturaleza del instrumento, según el cumplimiento o no del KPI seleccionado aplicable en las fechas de Revisión del Objetivo de Sostenibilidad, especificadas en la documentación correspondiente del instrumento, según aplique.

El emisor recalculará su año base y/o meta en caso de cualquier cambio que afecte positiva o negativamente el valor del KPI en al menos un 5% para reflejar cualquier cambio significativo o estructural en FibraHotel y/o cualquier parámetro externo (como la estructura de la empresa, la metodología para calcular el objetivo o cualquier descubrimiento de errores significativos). Cualquier cambio de este tipo se comunicará en el informe anual.

Si, por cualquier motivo, el desempeño del KPI contra cada SPT establecido en la sección 3.2 de este documento no puede ser calculado u observado según lo prescrito, o no en una manera satisfactoria (que garantice un nivel de aseguramiento razonable por el verificador independiente) la prima por incumplimiento o el ajuste de margen será aplicado.

3.4 Informes

Los diversos *Sustainability Performance Targets* (SPTs), que incluyen: KPIs, ratings o métricas equivalentes de FibraHotel serán informados por la Compañía al menos una

vez al año a través de su sitio web y en sus Informes de Sustentabilidad anuales.

Los informes del desempeño de los SPT incluirán:

- 1) El desempeño anual auditado por un tercero de cada KPI seleccionado, que serán medidos y comparados con los SPT (incluida la línea de base del indicador) con la finalidad de confirmar si el desempeño en el KPI cumple con el SPT establecido año con año;
- 2) Información actualizada sobre los KPIs que describe el desempeño contra el SPT y el impacto económico, en caso de incumplimiento del SPT definido y seleccionado;
- 3) Cualquier información relevante que permita monitorear el progreso y el nivel de ambición del SPT (por ejemplo, cualquier actualización en la estrategia de sustentabilidad de FibraHotel o en el KPI relacionado y Gobernanza ASG), así como cualquier información relevante al análisis de los KPIs y los SPT;
- 4) La entrega de informes de seguimiento, verificados por un tercero que incluya los puntos anteriores durante la vida del préstamo;
- 5) Cualquier reevaluación de KPI y/o reformulación del SPT y/o ajustes

proforma de líneas de base o alcance de KPI, si corresponde; y

- 6) Cualquier factor actual o potencial que puedan limitar o afectar los KPIs seleccionados.

FibraHotel tendrá pública y disponible la información de desempeño de los KPIs en su Informe de Sustentabilidad hasta alcanzar los objetivos de desempeño en sustentabilidad (SPT) para cada indicador clave de rendimiento (KPI).

La información también puede incluir cuando sea razonablemente factible y esté disponible:

- > Informar sobre el impacto ambiental y social cuando sea factible y sujeto a la disponibilidad de datos.

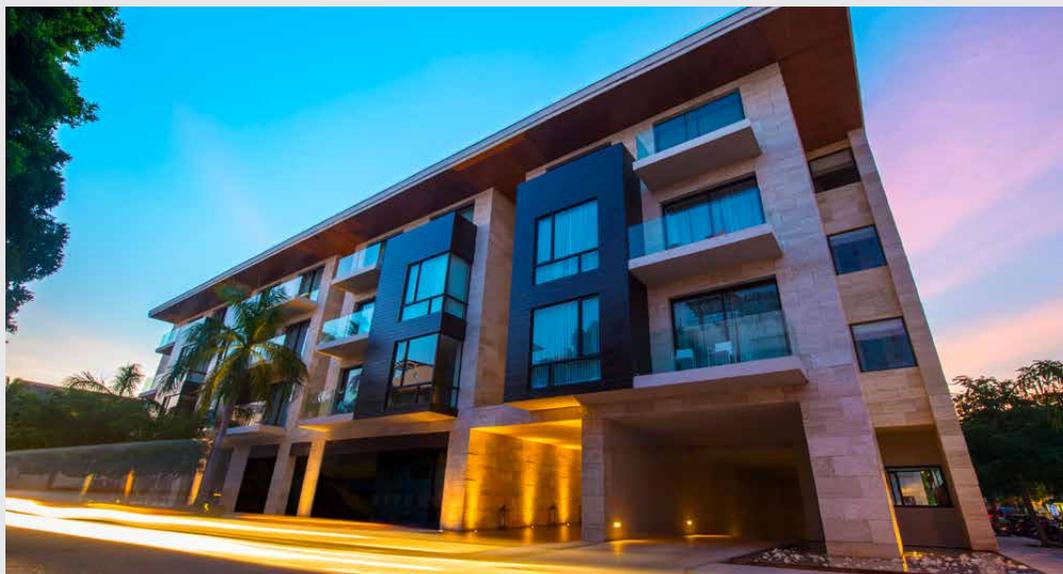
La información actualizada sobre la estrategia de sustentabilidad de FibraHotel, objetivos, metodología o cambios de referencia e informes también se encontrará disponible en el sitio web de FibraHotel.

3.5 Revisión Externa

Este Marco y los informes anuales asociados al mismo contarán con tres tipos de revisión externa:



The Yucatán Resort Playa del Carmen, Tapestry Collection by Hilton



Reporte de Segunda Opinión

FibraHotel obtendrá un Reporte de Segunda Opinión de un Revisor Externo independiente reconocido y experimentado en temas ASG, especializado en estas operaciones, para confirmar la alineación de este Marco con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP, por sus siglas en inglés) y los Principios de Créditos Vinculados a la Sostenibilidad de LMA (SLLP, por sus siglas en inglés), incluyendo una evaluación de la relevancia, solidez y confiabilidad de los KPIs seleccionados, la justificación y el nivel de ambición de los SPT propuestos, la pertinencia, relevancia y fiabilidad de los puntos de referencia y líneas base seleccionados de cada indicador; y la credibilidad de la estrategia trazada para lograrlos y su alineación a la estrategia de sustentabilidad de la Compañía previo a la emisión del instrumento.

Verificación del informe por un tercero independiente

Una declaración de aseguramiento de un auditor independiente sobre la información de KPI incluida en el Informe de Sustentabilidad anual publicado en el sitio web de FibraHotel.

Verificación del desempeño de los SPTs

El desempeño de sus diversos KPIs, de acuerdo con los SPTs relevantes en la fecha de referencia, deberán ser verificados por lo menos una vez al año por un verificador externo, posterior a la emisión siguiendo el cumplimiento de las fechas de revisión establecidas en los términos y condiciones de cada emisión o contrato de crédito, de acuerdo con la transacción realizada por FibraHotel.

El informe de aseguramiento emitido por un verificador independiente que confirme si el desempeño del KPI cumple con los SPTs relevantes, la carta de verificación del Informe de Sustentabilidad de FibraHotel y el Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad como el *Second Party Opinion* (SPO) estarán disponibles en el sitio web de FibraHotel.

Tanto para la verificación del informe de Sustentabilidad como para la verificación del desempeño de los SPT, FibraHotel se compromete a contar al menos con un informe de seguridad limitada proporcionado por el revisor independiente.

4. Actualizaciones a este Marco

FibraHotel puede, a su exclusivo criterio, actualizar y modificar este documento, para dar cuenta de cualquier desarrollo de la práctica del mercado, cambios en los requisitos regulatorios y las actividades comerciales de la Compañía. Por lo tanto, este Marco será revisado periódicamente, incluyendo la revisión de su alineación con las versiones actualizadas de los Principios relevantes a medida que se publiquen, con el objetivo de adherirse a las mejores prácticas en el mercado.

FibraHotel también revisará este Marco en caso de que existan cambios materiales en su estrategia, la metodología y en KPIs particulares y/o la calibración de los SPTs.

Las actualizaciones, estarán sujetas a la aprobación previa un proveedor calificado de Opinión de Segunda Parte. Cualquier actualización de este Marco mantendrá o mejorará la ambición, así como los niveles actuales de transparencia y divulgación de informes, incluida la revisión correspondiente por parte de un Verificador externo. El Marco actualizado, si lo hay, se publicará en el sitio web de FibraHotel y reemplazará la última versión.

Alcance del documento

El presente documento proporciona información que puede contener ciertas declaraciones prospectivas que reflejen las opiniones actuales de la administración de FibraHotel

con respecto a eventos futuros y el desempeño financiero y operativo de la Compañía y son prospectivas, con base en las expectativas y proyecciones actuales de FibraHotel sobre eventos futuros. Debido a que estas declaraciones están sujetas a riesgos e incertidumbres, los resultados o el rendimiento futuros reales pueden diferir materialmente de los expresados o implícitos en estas declaraciones debido a una serie de factores diferentes, muchos de los cuales están más allá de la capacidad de la Compañía para controlar o estimar con precisión, incluidos los cambios en el entorno regulatorio, la evolución futura del mercado, fluctuaciones en el precio y otros riesgos. Se advierte considerar la supervisión y monitoreo recurrente del desempeño de los indicadores, así como las posibles actualizaciones que se realicen a este Marco durante la vida del crédito.

Este Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad no pretende ser y no debe interpretarse como un asesoramiento legal, financiero o técnico y no constituye una recomendación para el otorgamiento de financiamiento, el cual está sujeto a la Segunda Opinión de un tercero externo.

Este documento fue desarrollado basándose en la disponibilidad de información proporcionada por FibraHotel, por lo que la responsabilidad por la exactitud, veracidad o suficiencia de la información está basada en la evidencia proporcionada por la Compañía.





FibraHotel^{mx}

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