

FECHA: 11/10/2022

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	FIHO
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

**ASUNTO**

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA- a HR AA y modificó la Perspectiva Negativa a Perspectiva Estable para la emisión FIHO 19 de Fibra Hotel

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (11 de octubre de 2022) - HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA- a HR AA y modificó la Perspectiva Negativa a Perspectiva Estable para la emisión FIHO 19 de Fibra Hotel

La revisión al alza de la calificación de la emisión FIHO 19 de Fibra Hotel (FIHO y/o el Fideicomiso), se basa en la recuperación en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) durante los últimos doce meses (UDM) al 2T22, el cual alcanzó los P\$919m en comparación con los P\$455m al 2T21, y esperamos que alcance P\$1,666m para 2027. Esto fue producto principalmente de la recuperación posterior a la pandemia, la cual tuvo un impacto significativo en las tasas de ocupación dentro de la industria del hospedaje durante 2020 y 2021. Para los siguientes años, esperamos un crecimiento sostenido en los resultados operativos de Fibra Hotel, con base en una tendencia positiva en el factor de ocupación, que estimamos alcanzaría un promedio de 62% para 2022-2027, además de un incremento en la tarifa promedio diaria a P\$1,661 en 2027 y una continua estrategia de racionalización de costos. Adicionalmente, la calificación considera la estrategia de desapalancamiento de la Empresa, con lo que la deuda neta alcanzaría P\$1,045m en 2027 (vs. P\$4,500m en 2021), mientras que el loan to value cerraría en 11.7% (vs. 29.4% en 2021) Asimismo, consideramos que Fibra Hotel mantiene una sana estructura de deuda al ser 96.5% de largo plazo al cierre del 2T22, la cual permitirá mantener niveles promedio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR por sus iniciales en inglés) de 2.0 veces (x) para 2022-2027.

La Emisión FIHO 19 de Fibra Hotel por un monto de P\$2,500m se encuentra al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con Carácter Revolvente (el Programa) por hasta P\$10,000m o su equivalente en UDIS o en Dólares. El Programa tendrá una vigencia de cinco años a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se presenta una tabla con las principales características de la Emisión.

**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

Generación de FLE por encima de escenarios. Durante los UDM al 2T22, Fibra Hotel mostró una recuperación a nivel operativa, la cual resultó en una generación de FLE 14.7% por encima de nuestros escenarios (P\$919m vs. P\$801m en escenario base y vs. P\$455m en los UDM al 2T21). No obstante, es importante mencionar que el Fideicomiso presentó mayores requerimientos de capital de trabajo debido a la normalización de operaciones tras la pandemia, los cuales fueron contrarrestados por mejores resultados operativos.

Prepago Deuda. Durante el 2T22, FIHO amortizó la línea de crédito revolvente de Sabadell por un total de P\$130m y extendió el vencimiento de esta línea hasta mayo 2024. Como resultado, la deuda total al cierre del 2T22 alcanzó P\$4,837m, -4.9% a/a y -2.3% vs. P\$4,952m en nuestro escenario base), mientras que la deuda neta cerró en P\$4,370m (-5.3% a/a y +0.5% vs. P\$4,347m en escenario base).

Mejora en los márgenes NOI y EBITDA. Los márgenes NOI y EBITDA mostraron una mejora durante los UDM al 2T22, al cerrar en 31.7% y 25.5% (vs. 21.5% y 11.9% en los UDM al 2T21). Lo anterior como resultado de una mayor absorción de costos y gastos por un mayor factor de ocupación, así como un continuo control de gastos.

FECHA: 11/10/2022

---

### Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento Sostenido en Ingresos. Estimamos una tasa media anual de crecimiento (TMAC) para 2021-2027 de 11.9% en los ingresos totales como resultado de un continuo crecimiento en el factor de ocupación y en la tarifa promedio diaria. Cabe mencionar que las proyecciones realizadas por HR Ratings no contemplan adquisiciones de nuevos hoteles ni la incorporación de nuevos desarrollos al portafolio de Fibra Hotel.

Generación de FLE. Nuestro escenario base considera que la Fibra alcanzará una generación de FLE de P\$1,666m en 2027, en línea con el incremento esperado en los resultados operativos. Cabe mencionar que HR Ratings únicamente considera en el cálculo del FLE el pago de distribuciones obligatorias.

### Factores Adicionales Considerados

Distribuciones. De acuerdo con la ley aplicable a FIBRAS en México, el Fideicomiso está obligado a pagar al menos el 95.0% de su resultado fiscal neto (RFN) a los tenedores de los CBFIs de manera anual. Es importante mencionar que el cálculo de FLE de HR Ratings incorpora únicamente el pago de distribuciones obligatorias. Debido a que a la fecha de este reporte la Fibra cuenta con pérdidas fiscales acumuladas, nuestros escenarios consideran que las distribuciones obligatorias se presentarán a partir de 2025.

### Factores que podrían subir la calificación

Mayor Generación de NOI y EBITDA. Bajo un escenario en donde la Fibra refleje mayores eficiencias operativas, gracias a la administración interna del Fideicomiso, así como una mayor absorción de costos y gastos operativos, la generación de FLE se vería beneficiada. Si esto se ve reflejado en niveles promedio de Años de Pago de Deuda Neta a FLE por debajo de 2.0 años en promedio para 2022-2027 (cifras UDM al 2T), la calificación podría revisarse al alza.

### Factores que podrían bajar la calificación

Mayor endeudamiento de corto plazo. Dado que nuestros escenarios no consideran un plan de expansión por parte de la Fibra, no esperamos que se incurra en mayor endeudamiento. Bajo un escenario en donde se presente mayor endeudamiento de corto plazo, las métricas de cobertura del servicio de la deuda se verían negativamente impactadas. Si el DSCR promedio para 2022-2027 se encuentra por debajo de 1.5x, la calificación podría revisarse a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

### Contactos

Elizabeth Martínez  
Analista Responsable  
Asociada de Corporativos  
elizabeth.martinez@hrratings.com

Heinz Cederborg  
Director de Corporativos / ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

FECHA: 11/10/2022

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior FIHO 19: HR AA- | Perspectiva Negativa

Fecha de última acción de calificación FIHO 19: 10 de agosto de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T13 - 2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

FECHA: 11/10/2022

---

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

### **MERCADO EXTERIOR**