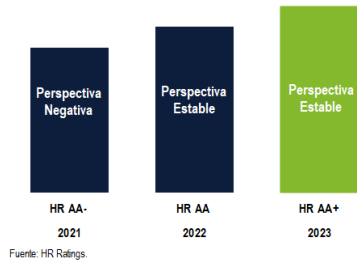


Calificación

FIHO 19	HR AA+
Perspectiva	Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

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

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

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA a HR AA+, manteniendo la Perspectiva Estable, para la emisión FIHO 19 de Fibra Hotel

La revisión al alza de la calificación de la emisión FIHO 19 refleja la calificación corporativa de Fibra Hotel (FIHO y/o el Fideicomiso), realizada el 30 de junio de 2023. Lo anterior se debe a la sólida y continua generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) durante los últimos doce meses (UDM) al primer trimestre de 2023 (1T23), impulsada por una recuperación de los indicadores hoteleros que han superado los niveles previos a la pandemia. Esta mejora a nivel operativo ha permitido al Fideicomiso prepagar parte de su deuda y reflejar una disminución significativa en sus niveles de endeudamiento, medidos a través del *Loan to Value* (LTV, por sus siglas en inglés), al cerrar en 25% (vs. 29.4% al 1T22). Hacia adelante, esperamos un crecimiento sostenido en la generación de FLE, impulsado por el aumento en el factor de ocupación (65.4% esperado en 2028), de acuerdo con las tendencias favorables del sector turístico en México, y por el incremento en las tarifas promedio (P\$1,811 en 2028) y las continuas eficiencias operativas que impulsarían tanto la generación de NOI como EBITDA. Lo anterior, aunado a una estructura de deuda a largo plazo de FIHO, se reflejaría en niveles de Cobertura de Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) promedio de 2.2 veces (x) para el período 1T24-1T28 (UDM).

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.

Emisión FIHO 19					
Certificado	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto	Tasa	Días por vencer ¹
FIHO 19	Sep-19	Sep-29	2,500	8.83%	2,267

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

*Cifras en millones de pesos.

1. Días por vencer al 30 de junio de 2023.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Mayores Ingresos.** Durante los UDM al 1T23, Fibra Hotel reportó ingresos de P\$5,001m, lo cual reflejó un crecimiento del 42.8% a/a y 13.3% por encima de nuestras proyecciones. Lo anterior debido a la fuerte demanda presentada en los hoteles turísticos, así como una recuperación presentada en los hoteles de negocio a medida que ha existido una reactivación económica. Al 1T23, el factor de ocupación de FIHO cerró en 60.3%, la tarifa promedio diaria en P\$1,436 y la tarifa efectiva en P\$866 (vs. 51.7%, P\$1,244 y P\$643 al 1T22).
- **Incremento en niveles de FLE.** Derivado de un incremento sustancial en la generación de NOI y EBITDA, FIHO reportó un FLE de P\$1,481m en los UDM al 1T23 (vs. P\$725m UDM al 1T22 y +51.6% vs. P\$977m en escenario base). Es importante mencionar que el cálculo de FLE por parte de HR Ratings únicamente considera el pago de distribuciones obligatorias que son determinadas como el 95.0% del Resultado Fiscal Neto (RFN). No obstante, debido al resultado negativo observado en el periodo,

nuestro estimado de FLE no incorporó distribuciones obligatorias por parte del Fideicomiso durante los UDM al 1T23.

- **Menor apalancamiento.** Como resultado de un mayor flujo operativo, Fibra Hotel fue capaz de realizar diversas amortizaciones anticipadas de deuda durante los UDM al 1T23. De esta manera, el LTV reportado al cierre del 1T23 fue de 25% (vs. 29.4% al 1T22 y 27.7% esperado en escenario base). De igual forma, la Empresa mantiene una estructura de deuda de largo plazo (92.8%) al cierre del 1T23.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Ingresos Totales.** Esperamos una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) para 1T23-1T28 (UDM) de 6.0% como resultado de un continuo aumento en el factor de ocupación y en la tarifa promedio diaria. Es importante mencionar que las proyecciones realizadas por HR Ratings no consideran algún cambio en el portafolio de propiedades del Fideicomiso.
- **Fortaleza en Métricas.** Estimamos que Fibra Hotel alcanzará un FLE de P\$1,594m UDM al 1T28. Lo anterior, aunado a una estructura de deuda de largo plazo, harían que el DSCR y DSCR con Caja promedio se encuentren en 2.2x y 3.2x (1T24-1T28 UDM). Asimismo, esperamos que FIHO cumpla con su calendario de amortización de deuda, por lo que esperamos que el apalancamiento muestre una tendencia decreciente hacia 2028. Esperamos que para 1T24-1T28 (UDM), los Años de Pago de Deuda reflejen un promedio de 1.4 años y el LTV un promedio de 17.9%.

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 presenten a partir de 2024.

Factores que podrían subir la calificación

- **Refinanciamiento de Deuda.** Dado que los vencimientos más significativos del Fideicomiso son en 2027 y 2028, bajo un escenario en donde FIHO sea capaz de refinanciar dichos vencimientos a un mayor plazo, los niveles de DSCR y DSCR con caja podrían mostrar una mejora y la calificación podría revisarse al alza.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Menor FLE a lo esperado.** La calificación podría revisarse a la baja si el Fideicomiso muestra una caída sostenida en el FLE (promedio por debajo de P\$1,100m), que refleje niveles promedio de Años de Pago de Deuda Neta a FLE por encima de 2.1 años para 1T24-1T28 (UDM).
- **Presiones de deuda en corto plazo.** Nuestros escenarios no consideran que se incurra en mayor endeudamiento. Bajo un escenario en donde se presente mayor endeudamiento de corto plazo, los niveles de DSCR se verían deteriorados. Si el



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

FIHO 19

Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Fibra Hotel

HR AA+

Corporativos
30 de junio de 2023

DSCR promedio para 1T24-1T28 (UDM) se encuentra por debajo de 1.5x, la calificación podría revisarse a la baja.

Glosario

- **El Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en los cuatro trimestres anteriores o en los últimos doce meses (UDM). Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.
- **La Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés)** se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de *Excess Cash Flow Sweep* (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base UDM.
- **DSCR con Caja.** Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.
- Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.
- **Loan To Value (LTV).** Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.
- Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	30%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	20%
LTV	30%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos UDM, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.



Ponderación de Periodos

t ₋₁	10%
t ₀	15%
t ₁	25%
t ₂	20%
t ₃	15%
t ₄	10%
t ₅	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.



Credit
Rating
Agency

FIHO 19

Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Fibra Hotel

HR AA+

Corporativos
30 de junio de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

Fibra Hotel (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre									Al Cierre	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
ACTIVOS TOTALES	16,822	16,975	17,479	17,460	17,578	17,911	18,325	17,950	17,749	16,937	17,468
Activo Circulante	634	730	863	854	1,074	1,478	1,937	1,584	1,378	761	925
Efectivo, Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	460	486	501	456	657	1,035	1,469	1,096	868	394	511
Cuentas por Cobrar a Clientes	130	208	257	300	326	347	367	383	399	223	278
Impuestos por Recuperar	15	4	20	19	11	12	13	13	14	6	23
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	10	14	64	56	56	60	63	66	69	73	54
Pagos Anticipados	18	18	22	23	24	24	25	26	27	65	60
Activo no Circulantes	16,188	16,245	16,616	16,606	16,504	16,432	16,388	16,366	16,372	16,176	16,543
Propiedad, Planta y Equipo	12,374	12,729	12,523	12,506	12,404	12,333	12,289	12,266	12,272	12,644	12,444
Propiedades de Inversión	3,806	3,507	4,081	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084	3,518	4,084
Impuestos Diferidos	3	4	6	11	11	11	11	11	11	9	11
Otros Activos LP	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en Garantía	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
PASIVOS TOTALES	5,363	5,568	5,142	4,767	4,464	4,236	3,976	2,837	1,787	5,498	4,962
Pasivo Circulante	766	677	976	1,037	1,009	1,094	2,031	2,001	1,768	654	891
Pasivo con Costo	319	96	351	424	301	326	1,207	1,117	818	129	316
Provisión por Distribuciones Obligatorias	0	0	0	0	69	103	134	173	217	0	0
Proveedores	127	218	305	327	345	364	382	395	411	210	294
Impuestos por Pagar	12	21	62	75	76	77	78	79	80	31	75
Otros sin Costo	307	342	258	211	218	224	230	236	241	284	206
Provisiones	125	142	162	113	113	113	113	113	113	108	113
Otras Cuentas por Pagar	180	197	94	96	103	109	115	121	127	173	92
Ingresos Diferidos	2	3	2	2	2	2	2	2	2	3	2
Pasivos no Circulantes	4,597	4,891	4,166	3,730	3,455	3,142	1,945	835	19	4,844	4,071
Pasivo con Costo	4,597	4,890	4,147	3,710	3,436	3,123	1,926	816	0	4,842	4,051
Beneficios a Empleados	0	2	18	19	19	19	19	19	19	2	19
CAPITAL CONTABLE	11,459	11,407	12,337	12,693	13,113	13,675	14,349	15,114	15,962	11,439	12,506
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,983	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018
Resultados Acumulados	1,477	444	397	1,028	1,252	1,604	2,087	2,677	3,331	390	1,323
Utilidad del Ejercicio	(1,002)	(54)	923	647	843	1,053	1,244	1,419	1,613	32	166
Deuda Total	4,916	4,986	4,499	4,135	3,737	3,449	3,133	1,933	818	4,971	4,367
Deuda Neta	4,456	4,500	3,998	3,679	3,149	2,516	1,798	1,011	166	4,578	3,857
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	29.2%	29.4%	25.7%	23.7%	21.3%	19.3%	17.1%	10.8%	4.6%	29.4%	25.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Proyecciones a partir del 2T23.

* Información Dictaminada en formato IFRS.



Credit
Rating
Agency

FIHO 19

Certificados Bursátiles de Largo Plazo

Fibra Hotel

HR AA+

Corporativos
30 de junio de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra Hotel (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Año Calendario										Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23	
Ingresos Totales	1,942	3,109	4,696	5,230	5,616	5,967	6,305	6,632	6,914	951	1,256	
Gastos Generales	1,959	2,471	3,352	3,713	3,918	4,132	4,329	4,538	4,724	702	903	
Gastos de Operación	1,749	2,242	3,070	3,406	3,604	3,791	3,982	4,152	4,322	643	824	
Gastos de Administración	210	229	282	308	314	341	346	385	402	60	78	
EBITDA	(17)	638	1,344	1,516	1,698	1,835	1,976	2,094	2,190	248	353	
Depreciación	584	552	509	509	507	496	489	486	485	128	126	
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	(601)	86	835	1,008	1,190	1,339	1,488	1,608	1,705	120	227	
Otros ingresos y (gastos) netos ¹	(1)	230	490	(3)	0	0	0	0	0	1	(3)	
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	(602)	316	1,325	1,005	1,190	1,339	1,488	1,608	1,705	122	224	
Ingresos por Intereses	34	7	21	25	18	18	27	29	21	3	8	
Intereses Pagados	390	376	438	424	371	317	286	238	135	101	107	
Otros Gastos Financieros	28	10	10	2	0	0	0	0	0	3	2	
Ingreso Financiero Neto	(385)	(379)	(427)	(400)	(353)	(299)	(259)	(209)	(113)	(100)	(101)	
Resultado Cambiario	(13)	8	23	38	6	13	16	20	21	6	38	
Resultado Integral de Financiamiento	(397)	(372)	(405)	(362)	(347)	(286)	(243)	(189)	(92)	(94)	(63)	
Utilidad antes de impuestos	(1,000)	(55)	920	643	843	1,053	1,244	1,419	1,613	27	162	
Impuestos sobre la Utilidad	2	(1)	(2)	(4)	0	0	0	0	0	(4)	(4)	
Utilidad Neta Consolidada	(1,002)	(54)	923	647	843	1,053	1,244	1,419	1,613	32	166	
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>		
Cambio en Ventas	-55.6%	60.1%	51.1%	11.4%	7.4%	6.3%	5.7%	5.2%	4.3%	126.1%	42.8%	
NOI	193	867	1,627	1,824	2,011	2,176	2,323	2,479	2,592	1,041	1,750	
Margen NOI	9.9%	27.9%	34.6%	34.9%	35.8%	36.5%	36.8%	37.4%	37.5%	29.7%	35.0%	
Margen EBITDA	-0.9%	20.5%	28.6%	29.0%	30.2%	30.8%	31.3%	31.6%	31.7%	23.0%	29.0%	
Tasa de Impuestos (%)	-0.2%	2.4%	-0.2%	-0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-4.8%	-0.2%	
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.5	0.9	1.2	1.3	1.4	1.5	1.5	1.6	1.7	1.0	1.2	
Retorno sobre Capital Empleado (%)	-15.8%	2.4%	22.8%	24.1%	28.7%	32.9%	37.0%	40.3%	42.8%	7.0%	24.8%	
Tasa Pasiva	8.0%	7.5%	9.1%	9.9%	9.4%	8.8%	8.7%	9.1%	9.6%	7.7%	9.5%	
Tasa Activa	4.0%	1.1%	2.9%	3.6%	2.4%	1.8%	1.9%	1.9%	1.9%	1.4%	3.5%	

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Proyecciones a partir del 2T23.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

¹ Incorpora Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión por P\$506m en 2022, P\$269m en 2021, P\$43m en 2020 y -P\$47m en 2019.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	Año Calendario										UDM	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23	
Utilidad Neta Consolidada	(1,002)	(54)	923	647	843	1,053	1,244	1,419	1,613	(648)	0	
Resultado Cambiario	(13)	8	23	38	6	13	16	20	21	45	0	
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	43	269	506	0	0	0	0	0	0	43	0	
+ Depreciación Contable	584	552	509	509	507	496	489	486	485	572	0	
- Depreciación Fiscal	937	1,020	1,117	1,148	1,198	1,244	1,290	1,338	1,375	1,044	1,122	
(+) Otros	133	(141)	59	0	0	0	0	0	0	0	0	
Resultado Fiscal Neto	(1,252)	(940)	(156)	(30)	147	292	428	547	701	(1,207)	(1,122)	
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	0	0	0	140	277	406	519	666	0	0	

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza en el año siguiente, así como su incorporación en el cálculo del FLE.

Fibra Hotel (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)											
	Año Calendario									Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida Antes de Impuestos	(1,000)	(55)	920	643	843	1,053	1,244	1,419	1,613	27	162
Beneficio a Empleados	0	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(43)	(269)	(506)	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos Financieros	26	8	8	0	0	0	0	0	0	3	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(17)	(260)	(491)	0	0	0	0	0	0	3	0
Depreciación	584	552	509	509	507	496	489	486	485	128	126
Bajas de Activos y Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	42	1	(0)	1	0	0	0	0	0	(0)	1
Pérdida (Reversión) por Deterioro	5	25	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(34)	(7)	(21)	(25)	(18)	(18)	(27)	(29)	(21)	(3)	(8)
Fluctuación Cambiaria	14	7	(12)	(44)	(6)	(13)	(16)	(20)	(21)	(7)	(44)
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	611	578	489	441	483	465	446	437	442	117	75
Intereses Devengados	390	376	438	424	371	317	286	238	135	101	107
Otras Partidas de Financiamiento	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de pagos basados en certificados	8	1	8	6	0	0	0	0	0	0	6
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	401	379	448	429	371	317	286	238	135	101	113
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	(4)	642	1,366	1,513	1,698	1,835	1,976	2,094	2,190	248	350
Decremento (Incremento) en Clientes	122	(81)	(49)	(43)	(26)	(21)	(20)	(16)	(16)	(16)	(21)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	22	10	(69)	8	7	(5)	(5)	(5)	(4)	(107)	(31)
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	134	87	22	18	19	18	14	16	(8)	(10)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(101)	13	(59)	48	8	7	7	7	6	8	43
Capital de trabajo	44	76	(90)	35	7	1	0	(0)	2	(122)	(20)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(11)	8	0	0	0	0	0	0	1	0	(0)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	33	84	(90)	35	7	1	0	(0)	3	(127)	(24)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	29	726	1,276	1,548	1,704	1,835	1,976	2,094	2,193	126	330
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Adquisición de propiedad de inversión			(68)	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de propiedades, mobiliario inversión en desarrollo	(262)	(365)	(317)	(496)	(405)	(425)	(445)	(464)	(491)	(54)	(50)
Venta de Mobiliario y Equipo de Hotel	5	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	34	7	21	25	18	18	27	29	21	3	8
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(224)	(358)	(364)	(470)	(387)	(407)	(418)	(435)	(469)	(51)	(42)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(195)	368	913	1,078	1,317	1,429	1,558	1,659	1,724	75	288
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	366	250	477	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(45)	(190)	(954)	(318)	(424)	(301)	(326)	(1,207)	(1,117)	(8)	(88)
Intereses Pagados y otras partidas	(370)	(395)	(412)	(506)	(371)	(317)	(286)	(238)	(135)	(157)	(189)
Financiamiento "Ajeno"	(48)	(335)	(889)	(823)	(795)	(618)	(611)	(1,445)	(1,251)	(165)	(277)
Otros gastos financieros pagados	(26)	(8)	(8)	(1)	0	0	0	0	0	(2)	(1)
Recompra de Certificados	(18)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución a Tenedores ¹	(158)	0	0	(295)	(423)	(491)	(570)	(654)	(765)	0	0
Financiamiento "Propio"	(202)	(8)	(8)	(296)	(423)	(491)	(570)	(654)	(765)	(2)	(1)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(250)	(343)	(897)	(1,119)	(1,218)	(1,109)	(1,182)	(2,100)	(2,016)	(167)	(279)
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(445)	25	16	(42)	99	319	377	(441)	(292)	(92)	9
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	(3)	32	26	26	28	23	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	906	460	486	501	456	588	933	1,335	922	486	501
Efectivo y equiv. al final del Periodo	460	486	501	456	588	933	1,335	922	653	394	511
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	
Ajustes especiales (Dist. Obligatorias) ¹	0	0	0	0	69	277	406	519	666	0	0
Flujo Libre de Efectivo	29	726	1,276	1,545	1,667	1,584	1,596	1,602	1,549	725	1,481
Amortización de Deuda	45	190	954	318	424	301	326	1,207	1,117	191	1,035
Revolencia automática	(45)	0	(858)	0	0	0	0	0	0	0	(905)
Amortización de Deuda Final	0	190	96	318	424	301	326	1,207	1,117	191	129
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	336	388	391	480	353	299	259	209	113	378	418
Servicio de la Deuda 12m	336	578	487	798	777	600	585	1,416	1,230	570	547
DSCR	0.1	1.3	2.6	1.9	2.1	2.6	2.7	1.1	1.3	1.3	2.7
Caja Inicial Disponible	906	460	486	501	456	588	933	1,335	922	476	394
DSCR con Caja Inicial	2.8	2.1	3.6	2.6	2.7	3.6	4.3	2.1	2.0	2.1	3.4
Deuda Neta a FLE 12m	154.9	6.2	3.1	2.4	1.9	1.6	1.1	0.6	0.1	6.3	2.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	(255.4)	7.1	3.0	2.4	1.9	1.4	0.9	0.5	0.1	5.7	2.7

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Proyecciones a partir del 2T23.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

1. El pago de las distribuciones se basa en los resultados del año anterior. El FLE incluye las distribuciones obligatorias calculados en base de los resultados del mismo periodo, las cuales se contabilizan en la cuenta del Balance de efecto restringido pagadero el año siguiente. En nuestras proyecciones las distribuciones a los tenedores se limitan a las obligatorias.

Flujo Libre de Efectivo	Año Calendario									UDM	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	29	726	1,276	1,548	1,704	1,835	1,976	2,094	2,193	725	1,481
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	0	69	277	406	519	666	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	(3)	32	26	26	28	23	0	0
Flujo Libre de Efectivo	29	726	1,276	1,545	1,667	1,584	1,596	1,602	1,549	725	1,481

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FIHO debe realizar por tema de regulación. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza en el siguiente año.



Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Hotel (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)											
	Al Cierre									Al Cierre	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
ACTIVOS TOTALES	16,822	16,975	17,479	17,178	17,129	17,116	17,176	17,026	17,079	16,937	17,468
Activo Circulante	634	730	863	614	702	791	928	836	922	761	925
Efectivo, Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	460	486	501	177	244	305	420	311	382	394	511
Cuentas por Cobrar a Clientes	130	208	257	296	320	342	357	368	379	223	278
Impuestos por Recuperar	15	4	20	18	13	13	14	15	15	6	23
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	10	14	64	100	101	107	113	117	120	73	54
Pagos Anticipados	18	18	22	23	23	24	25	25	26	65	60
Activo no Circulantes	16,188	16,245	16,616	16,564	16,428	16,325	16,248	16,190	16,156	16,176	16,543
Propiedad, Planta y Equipo	12,374	12,729	12,523	12,464	12,328	12,225	12,149	12,091	12,057	12,644	12,444
Propiedades de Inversión	3,806	3,507	4,081	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084	3,518	4,084
Impuestos Diferidos	3	4	6	11	11	11	11	11	11	9	11
Otros Activos LP	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en Garantía	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
PASIVOS TOTALES	5,363	5,568	5,142	4,810	4,536	4,214	3,863	3,160	2,543	5,498	4,962
Pasivo Circulante	766	677	976	1,000	907	954	1,856	1,812	1,524	654	891
Pasivo con Costo	319	96	351	468	357	382	1,263	1,167	831	129	316
Provisión por Distribuciones Obligatorias	0	0	0	0	0	0	6	51	86	0	0
Proveedores	127	218	305	302	317	335	347	352	362	210	294
Impuestos por Pagar	12	21	62	75	76	77	78	79	80	31	75
Otros sin Costo	307	342	258	155	157	160	162	163	165	284	206
Provisiones	125	142	162	113	113	113	113	113	113	108	113
Otras Cuentas por Pagar	180	197	94	40	42	45	47	49	50	173	92
Ingresos Diferidos	2	3	2	2	2	2	2	2	2	3	2
Pasivos no Circulantes	4,597	4,891	4,166	3,810	3,629	3,260	2,007	1,348	1,019	4,844	4,071
Pasivo con Costo	4,597	4,890	4,147	3,790	3,610	3,241	1,988	1,329	1,000	4,842	4,051
Beneficios a Empleados	0	2	18	19	19	19	19	19	19	2	19
CAPITAL CONTABLE	11,459	11,407	12,337	12,368	12,593	12,902	13,313	13,865	14,536	11,439	12,506
Aportaciones de los Fideicomitentes	10,983	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018
Resultados Acumulados	1,477	444	397	1,028	1,198	1,310	1,571	1,958	2,453	390	1,323
Utilidad del Ejercicio	(1,002)	(54)	923	322	377	575	724	890	1,065	32	166
Deuda Total	4,916	4,986	4,499	4,258	3,967	3,623	3,251	2,495	1,831	4,971	4,367
Deuda Neta	4,456	4,500	3,998	4,082	3,723	3,318	2,837	2,236	1,535	4,578	3,857
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	29.2%	29.4%	25.7%	24.8%	23.2%	21.2%	18.9%	14.7%	10.7%	29.4%	25.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Proyecciones a partir del 2T23.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

A NRSRO Rating*

Fibra Hotel (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario									Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
Ingresos Totales	1,942	3,109	4,696	4,841	5,050	5,372	5,631	5,849	6,023	951	1,256
Gastos Generales	1,959	2,471	3,352	3,643	3,807	4,009	4,164	4,277	4,386	702	903
Gastos de Operación	1,749	2,242	3,070	3,350	3,511	3,694	3,845	3,934	4,036	643	824
Gastos de Administración	210	229	282	293	296	315	319	343	350	60	78
EBITDA	(17)	638	1,344	1,198	1,242	1,363	1,467	1,572	1,637	248	353
Depreciación	584	552	509	507	501	485	474	467	461	128	126
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	(601)	86	835	691	742	878	993	1,105	1,176	120	227
Otros ingresos y (gastos) netos ¹	(1)	230	490	(3)	0	0	0	0	0	1	(3)
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	(602)	316	1,325	688	742	878	993	1,105	1,176	122	224
Ingresos por Intereses	34	7	21	21	5	4	4	4	3	3	8
Intereses Pagados	390	376	438	428	376	321	288	240	135	101	107
Otros Gastos Financieros	28	10	10	2	0	0	0	0	0	3	2
Ingreso Financiero Neto	(385)	(379)	(427)	(409)	(370)	(317)	(284)	(236)	(132)	(100)	(101)
Resultado Cambiario	(13)	8	23	38	6	13	16	20	21	6	38
Resultado Integral de Financiamiento	(397)	(372)	(405)	(370)	(365)	(303)	(268)	(216)	(111)	(94)	(63)
Utilidad antes de impuestos	(1,000)	(55)	920	318	377	575	724	890	1,065	27	162
Impuestos sobre la Utilidad	2	(1)	(2)	(4)	0	0	0	0	0	(4)	(4)
Utilidad Neta Consolidada	(1,002)	(54)	923	322	377	575	724	890	1,065	32	166
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	-55.6%	60.1%	51.1%	3.1%	4.3%	6.4%	4.8%	3.9%	3.0%	126.1%	42.8%
NOI	193	867	1,627	1,491	1,538	1,678	1,786	1,915	1,987	1,041	1,750
Margen NOI	9.9%	27.9%	34.6%	30.8%	30.5%	31.2%	31.7%	32.7%	33.0%	29.7%	35.0%
Margen EBITDA	-0.9%	20.5%	28.6%	24.8%	24.6%	25.4%	26.0%	26.9%	27.2%	23.0%	29.0%
Tasa de Impuestos (%)	-0.2%	2.4%	-0.2%	-1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-4.8%	-0.2%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.5	0.9	1.2	1.2	1.2	1.3	1.4	1.4	1.5	1.0	1.2
Retorno sobre Capital Empleado (%)	-15.8%	2.4%	22.8%	16.5%	17.9%	21.7%	25.0%	28.3%	30.4%	7.0%	24.8%
Tasa Pasiva	8.0%	7.5%	9.1%	9.8%	9.0%	8.4%	8.4%	8.2%	6.3%	7.7%	9.5%
Tasa Activa	4.0%	1.1%	2.9%	3.7%	1.1%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	1.4%	3.5%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Proyecciones a partir del 2T23.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

¹ Incorpora Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión por P\$506m en 2022, P\$269m en 2021, P\$43m en 2020 y -P\$47m en 2019.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	Año Calendario									UDM	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
Utilidad Neta Consolidada	(1,002)	(54)	923	322	377	575	724	890	1,065	(648)	0
Resultado Cambiario	(13)	8	23	38	6	13	16	20	21	45	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	43	269	506	0	0	0	0	0	0	43	0
+ Depreciación Contable	584	552	509	507	501	485	474	467	461	572	0
- Depreciación Fiscal	937	1,020	1,117	1,145	1,186	1,220	1,254	1,289	1,316	1,044	1,122
(+) Otros	133	(141)	59	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	(1,252)	(940)	(156)	(354)	(313)	(173)	(72)	47	189	(1,207)	(1,122)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	0	0	0	0	0	0	45	179	0	0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza en el año siguiente, así como su incorporación en el cálculo del FLE.

A NRSRO Rating*

Fibra Hotel (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)											
	Año Calendario									Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida Antes de Impuestos	(1,000)	(55)	920	318	377	575	724	890	1,065	27	162
Beneficio a Empleados	0	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(43)	(269)	(506)	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos Financieros	26	8	8	0	0	0	0	0	0	3	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(17)	(260)	(491)	0	0	0	0	0	0	3	0
Depreciación	584	552	509	507	501	485	474	467	461	128	126
Bajas de Activos y Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	42	1	(0)	1	0	0	0	0	0	(0)	1
Pérdida (Reversión) por Deterioro	5	25	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(34)	(7)	(21)	(21)	(5)	(4)	(4)	(4)	(3)	(3)	(8)
Fluctuación Cambiaria	14	7	(12)	(44)	(6)	(13)	(16)	(20)	(21)	(7)	(44)
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	611	578	489	444	490	468	454	443	437	117	75
Intereses Devengados	390	376	438	428	376	321	288	240	135	101	107
Otras Partidas de Financiamiento	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de pagos basados en certificados	8	1	8	6	0	0	0	0	0	0	6
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	401	379	448	433	376	321	288	240	135	101	113
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	(4)	642	1,366	1,195	1,242	1,363	1,467	1,572	1,637	248	350
Decremento (Incremento) en Clientes	122	(81)	(49)	(39)	(24)	(21)	(15)	(11)	(11)	(16)	(21)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	22	10	(69)	(36)	4	(8)	(6)	(6)	(5)	(107)	(31)
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	134	87	(3)	15	18	12	5	10	(8)	(10)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(101)	13	(59)	(8)	3	4	3	3	2	8	43
Capital de trabajo	44	76	(90)	(85)	(2)	(7)	(7)	(9)	(3)	(122)	(20)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(11)	8	0	0	0	0	0	0	1	0	(0)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	33	84	(90)	(85)	(2)	(7)	(7)	(9)	(2)	(127)	(24)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	29	726	1,276	1,110	1,240	1,356	1,460	1,563	1,634	126	330
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Adquisición de propiedad de inversión			(68)	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de propiedades, mobiliario inversión en desarrollo	(262)	(365)	(317)	(453)	(364)	(382)	(397)	(409)	(427)	(54)	(50)
Venta de Mobiliario y Equipo de Hotel	5	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	34	7	21	21	5	4	4	4	3	3	8
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(224)	(358)	(364)	(431)	(359)	(379)	(393)	(405)	(424)	(51)	(42)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(195)	368	913	679	881	977	1,067	1,158	1,210	75	288
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	366	250	477	130	150	0	0	500	500	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(45)	(190)	(954)	(324)	(468)	(357)	(382)	(1,263)	(1,166)	(8)	(88)
Intereses Pagados y otras partidas	(370)	(395)	(412)	(510)	(376)	(321)	(288)	(240)	(135)	(157)	(189)
Financiamiento "Ajeno"	(48)	(335)	(889)	(704)	(693)	(677)	(670)	(1,003)	(801)	(165)	(277)
Otros gastos financieros pagados	(26)	(8)	(8)	(1)	0	0	0	0	0	(2)	(1)
Recompra de Certificados	(18)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución a Tenedores ¹	(158)	0	0	(295)	(152)	(265)	(314)	(337)	(395)	0	0
Financiamiento "Propio"	(202)	(8)	(8)	(296)	(152)	(265)	(314)	(337)	(395)	(2)	(1)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(250)	(343)	(897)	(1,000)	(846)	(942)	(984)	(1,340)	(1,196)	(167)	(279)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(445)	25	16	(321)	35	35	83	(182)	14	(92)	9
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	(3)	32	26	26	28	23	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	906	460	486	501	177	244	305	414	260	486	501
Efectivo y equiv. al final del Periodo	460	486	501	177	244	305	414	260	297	394	511
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	0
Ajustes especiales (Dist. Obligatorias) ¹	0	0	0	0	0	0	6	54	179	0	0
Flujo Libre de Efectivo	29	726	1,276	1,107	1,273	1,381	1,480	1,537	1,478	725	1,481
Amortización de Deuda	45	190	954	324	468	357	382	1,263	1,166	191	1,035
Revolencia automática	(45)	0	(858)	0	0	0	0	0	0	0	(905)
Amortización de Deuda Final	0	190	96	324	468	357	382	1,263	1,166	191	129
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	336	388	391	488	370	317	284	236	132	378	418
Servicio de la Deuda 12m	336	578	487	813	838	673	666	1,499	1,298	570	547
DSCR	0.1	1.3	2.6	1.4	1.5	2.1	2.2	1.0	1.1	1.3	2.7
Caja Inicial Disponible	906	460	486	501	177	244	305	414	260	476	394
DSCR con Caja Inicial	2.8	2.1	3.6	2.0	1.7	2.4	2.7	1.3	1.3	2.1	3.4
Deuda Neta a FLE 12m	154.9	6.2	3.1	3.7	2.9	2.4	1.9	1.5	1.0	6.3	2.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	(255.4)	7.1	3.0	3.4	3.0	2.4	1.9	1.4	0.9	5.7	2.7

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Proyecciones a partir del 2T23.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

1. El pago de las distribuciones se basa en los resultados del año anterior. El FLE incluye las distribuciones obligatorias calculados en base de los resultados del mismo periodo, las cuales se contabilizan en la cuenta del Balance de efecto restringido pagadero el año siguiente. En nuestras proyecciones las distribuciones a los tenedores se limitan a las obligatorias.



Anexo - Escenario Base UDM

Fibra Hotel (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)	Al Cierre						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
ACTIVOS TOTALES	16,937	17,468	17,472	17,610	17,960	18,383	17,989
Activo Circulante	761	925	893	1,126	1,539	2,001	1,621
Efectivo, Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	394	511	471	684	1,073	1,507	1,107
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	394	511	471	631	987	1,393	960
Efectivo Restringido (Distribuciones Obligatorias)	0	0	0	53	86	114	147
Cuentas por Cobrar a Clientes	223	278	295	308	326	347	361
Impuestos por Recuperar	6	23	11	11	12	13	13
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	73	54	53	57	60	64	67
Pagos Anticipados	65	60	63	65	68	70	73
Activos no Circulantes	16,176	16,543	16,579	16,485	16,421	16,382	16,367
Propiedad, Planta y Equipo	12,644	12,444	12,480	12,386	12,321	12,283	12,268
Propiedades de Inversión	3,518	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084
Impuestos Diferidos	9	11	11	11	11	11	11
Otros Activos LP	5	5	5	5	5	5	5
Depósitos en Garantía	5	5	5	5	5	5	5
PASIVOS TOTALES	5,498	4,962	4,687	4,362	4,122	3,847	2,659
Pasivo Circulante	654	891	1,023	985	1,071	2,035	1,823
Pasivo con Costo	129	316	422	309	339	1,248	982
Provisión por Distribuciones Obligatorias	0	0	0	53	86	114	147
Proveedores	210	294	313	327	344	363	377
Impuestos por Pagar	31	75	76	77	78	78	79
Otros sin Costo	284	206	212	219	226	232	238
Provisiones	108	113	113	113	113	113	113
Otras Cuentas por Pagar	173	92	98	104	115	117	123
Ingresos Diferidos	3	2	2	2	2	2	2
Pasivos no Circulantes	4,844	4,071	3,664	3,377	3,051	1,812	836
Pasivo con Costo	4,842	4,051	3,645	3,358	3,031	1,793	817
Beneficios a Empleados	2	19	19	19	19	19	19
CAPITAL CONTABLE	11,439	12,506	12,785	13,248	13,838	14,536	15,329
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018
Otros Resultados Integrales	0	0	0	0	0	0	0
Resultados Acumulados	390	1,323	1,577	1,988	2,529	3,184	3,929
Utilidad del Ejercicio	32	166	190	243	291	334	383
Deuda Total	4,971	4,367	4,067	3,667	3,370	3,041	1,799
Deuda Neta	4,578	3,857	3,596	3,037	2,383	1,648	839
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	29.4%	25.0%	23.3%	20.8%	18.8%	16.5%	10.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Proyecciones a partir del 2T23.



A NRSRO Rating*

Fibra Hotel (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	UDM al:						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
Ingresos Totales	3,503	5,001	5,328	5,691	6,048	6,403	6,700
Gastos de Generales	2,698	3,552	3,755	3,962	4,177	4,394	4,583
Gastos de Operación	2,463	3,251	3,456	3,643	3,838	4,035	4,194
Gastos de Administración	236	301	298	319	339	359	389
EBITDA	805	1,449	1,574	1,729	1,870	2,009	2,117
Depreciación	562	507	511	504	489	488	485
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	243	942	1,063	1,225	1,488	1,521	1,632
Otros ingresos y (gastos) netos ¹	232	486	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	475	1,428	1,063	1,225	1,488	1,521	1,632
Ingresos por Intereses	9	25	24	17	19	28	27
Intereses Pagados	387	444	416	355	308	278	213
Otros Gastos Financieros	10	10	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(388)	(428)	(392)	(338)	(289)	(250)	(186)
Resultado Cambiario	8	55	0	9	13	17	22
Resultado Integral de Financiamiento	(380)	(373)	(391)	(329)	(276)	(233)	(164)
Utilidad antes de Impuestos	95	1,055	672	896	1,101	1,288	1,468
Impuestos sobre la Utilidad	(5)	(2)	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	99	1,057	672	896	1,244	1,288	1,468
Cambio en Ventas	126.1%	42.8%	6.5%	6.8%	6.3%	5.9%	4.6%
NOI	1,041	1,750	1,872	2,048	2,209	2,368	2,506
Margen NOI	29.7%	35.0%	35.1%	36.0%	36.5%	37.0%	37.4%
Margen EBITDA	23.0%	29.0%	29.5%	30.4%	30.9%	31.4%	31.6%
Tasa de Impuestos (%)	-4.8%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	1.0	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.6
Retorno sobre Capital Empleado (%)	7.0%	24.8%	25.4%	29.7%	37.0%	37.9%	40.9%
Tasa Pasiva	7.7%	9.5%	9.9%	9.2%	8.8%	8.7%	9.0%
Tasa Activa	1.4%	3.5%	3.4%	2.1%	1.7%	1.9%	1.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Proyecciones a partir del 2T23.

¹ Incorpora Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

Fibra Hotel (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)							
	UDM al:						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	99	1,057	672	896	1,101	1,288	1,468
Beneficio a Empleados	2	7	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(269)	(506)	0	0	0	0	0
Otros Gastos Financieros	8	5	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(260)	(494)	0	0	0	0	0
Depreciación	562	507	511	504	494	488	485
Bajas de Activos y Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	1	1	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	25	13	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(9)	(25)	(24)	(17)	(19)	(28)	(27)
Fluctuación Cambiaria	(0)	(49)	(0)	(9)	(13)	(17)	(22)
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	578	448	487	478	462	443	437
Intereses Devengados	387	444	416	355	308	278	213
Otras Partidas de Financiamiento	2	2	0	0	0	0	0
Costo de pagos basados en certificados	0	14	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	381	460	416	355	308	278	213
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	799	1,471	1,574	1,729	1,870	2,009	2,117
Decremento (Incremento) en Clientes	(45)	(55)	(17)	(13)	(17)	(21)	(15)
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(58)	7	10	(7)	(7)	(7)	(6)
Incremento (Decremento) en Proveedores	62	85	19	14	17	19	15
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	(36)	(24)	7	8	7	7	6
Capital de trabajo	(78)	13	18	1	0	(2)	0
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	3	(2)	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(74)	10	18	1	0	(2)	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	725	1,481	1,592	1,730	1,871	2,007	2,118
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisición de propiedad de inversión	(67)	(68)	0	0	0	0	0
Adquisición de mobiliario e Inversión en desarrollo de proyectos	(162)	(313)	(547)	(410)	(430)	(449)	(470)
Venta de Mobiliario y Equipo de Hotel	1	1	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	9	25	24	17	19	28	27
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(220)	(355)	(523)	(393)	(411)	(421)	(443)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	505	1,126	1,069	1,337	1,460	1,586	1,674
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	477	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(191)	(1,035)	(304)	(422)	(309)	(339)	(1,248)
Intereses Pagados y otras partidas	(388)	(444)	(416)	(355)	(308)	(278)	(213)
Financiamiento "Ajeno"	(579)	(1,002)	(720)	(777)	(617)	(617)	(1,461)
Recompra de Certificados	(8)	(7)	0	0	0	0	0
Distribución a Tenedores1	0	0	(393)	(433)	(511)	(590)	(674)
Financiamiento "Propio"	(8)	(7)	(393)	(433)	(511)	(590)	(674)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(586)	(1,009)	(1,113)	(1,210)	(1,128)	(1,207)	(2,135)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(82)	117	(44)	128	332	379	(461)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	4	32	25	26	28
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	476	394	511	471	631	987	1,393
Efectivo y equiv. al final del Periodo	394	511	471	631	987	1,393	960
<i>Cifras UDM</i>							
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales (Dist. Obligatorias)	0	0	0	122	310	434	552
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	725	1,481	1,597	1,640	1,585	1,599	1,594
Amortización de Deuda	191	1,035	304	422	309	339	1,248
Revolencia automática	0	(905)	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	191	129	304	422	309	339	1,248
Intereses Netos Pagados (Incluy. Capit.)	378	418	392	338	289	250	186
Servicio de la Deuda 12m	570	547	696	760	598	589	1,434
DSCR	1.3	2.7	2.3	2.2	2.7	2.7	1.1
Caja Inicial Disponible	476	394	511	471	631	987	1,393
DSCR con Caja Inicial	2.1	3.4	3.0	2.8	3.7	4.4	2.1
Deuda Neta a FLE 12m	6.3	2.6	2.3	1.9	1.5	1.0	0.5
Deuda Neta a EBITDA 12m	5.7	2.7	2.3	1.8	1.3	0.8	0.4

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.
Proyecciones a partir del 2T23.

	UDM al:						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
Flujo Libre de Efectivo	725	1,481	1,597	1,640	1,585	1,599	1,594
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	725	1,481	1,592	1,730	1,871	2,007	2,118
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	122	310	434	552
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	4	32	25	26	28
Flujo Libre de Efectivo	725	1,481	1,597	1,640	1,585	1,599	1,594

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.
Proyecciones a partir del 2T23.

Anexo - Escenario Estrés UDM

Fibra Hotel (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)	Al Cierre						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
ACTIVOS TOTALES	16,937	17,468	17,166	17,096	17,102	17,163	17,006
Activo Circulante	761	925	638	696	797	930	825
Efectivo, Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	394	511	172	215	289	398	277
Cuentas por Cobrar a Clientes	223	278	289	301	320	336	346
Impuestos por Recuperar	6	23	19	13	14	14	15
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	73	54	96	102	109	114	118
Pagos Anticipados	65	60	62	64	66	68	70
Activos no Circulantes	16,176	16,543	16,528	16,401	16,305	16,233	16,181
Propiedad, Planta y Equipo	12,644	12,444	12,429	12,301	12,205	12,134	12,082
Propiedades de Inversión	3,518	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084	4,084
Impuestos Diferidos	9	11	11	11	11	11	11
Otros Activos LP	5	5	5	5	5	5	5
Depósitos en Garantía	5	5	5	5	5	5	5
PASIVOS TOTALES	5,498	4,962	4,822	4,435	4,102	3,733	2,974
Pasivo Circulante	654	891	992	898	948	1,873	1,632
Pasivo con Costo	129	316	473	365	395	1,304	1,025
Provisión por Distribuciones Obligatorias	0	0	0	0	0	0	30
Proveedores	210	294	288	299	315	328	334
Impuestos por Pagar	31	75	76	77	78	78	79
Otros sin Costo	284	206	155	157	160	162	164
Provisiones	108	113	113	113	113	113	113
Otras Cuentas por Pagar	173	92	40	42	47	47	49
Ingresos Diferidos	3	2	2	2	2	2	2
Pasivos no Circulantes	4,844	4,071	3,830	3,537	3,155	1,860	1,341
Pasivo con Costo	4,842	4,051	3,811	3,518	3,135	1,841	1,322
Beneficios a Empleados	2	19	19	19	19	19	19
CAPITAL CONTABLE	11,439	12,506	12,345	12,661	12,999	13,430	14,032
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018	11,018
Otros Resultados Integrales	0	0	0	0	0	0	0
Resultados Acumulados	390	1,323	1,252	1,521	1,815	2,215	2,764
Utilidad del Ejercicio	32	166	75	122	167	198	251
Deuda Total	4,971	4,367	4,284	3,883	3,530	3,145	2,347
Deuda Neta	4,578	3,857	4,112	3,668	3,241	2,747	2,100
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	29.4%	25.0%	25.0%	22.7%	20.6%	18.3%	13.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Proyecciones a partir del 2T23.



A NRSRO Rating*

Fibra Hotel (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	UDM al:						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
Ingresos Totales	3,503	5,001	4,801	5,112	5,450	5,701	5,890
Gastos de Generales	2,698	3,552	3,657	3,846	4,053	4,215	4,294
Gastos de Operación	2,463	3,251	3,378	3,544	3,742	3,884	3,952
Gastos de Administración	236	301	279	302	311	331	342
EBITDA	805	1,449	1,144	1,267	1,397	1,487	1,596
Depreciación	562	507	508	496	474	472	465
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	243	942	636	771	993	1,015	1,131
Otros ingresos y (gastos) netos	232	486	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	475	1,428	636	771	993	1,015	1,131
Ingresos por Intereses	9	25	16	4	4	4	3
Intereses Pagados	387	444	421	359	311	281	214
Otros Gastos Financieros	10	10	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(388)	(428)	(405)	(355)	(308)	(276)	(210)
Resultado Cambiario	8	55	0	9	13	17	22
Resultado Integral de Financiamiento	(380)	(373)	(405)	(346)	(295)	(260)	(189)
Utilidad antes de Impuestos	95	1,055	232	424	620	755	942
Impuestos sobre la Utilidad	(5)	(2)	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	99	1,057	232	424	724	755	942
Cambio en Ventas	126.1%	42.8%	-4.0%	6.5%	6.6%	4.6%	3.3%
NOI	1,041	1,750	1,423	1,569	1,707	1,818	1,938
Margen NOI	29.7%	35.0%	29.6%	30.7%	31.3%	31.9%	32.9%
Margen EBITDA	23.0%	29.0%	23.8%	24.8%	25.6%	26.1%	27.1%
Tasa de Impuestos (%)	-4.8%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	1.0	1.2	1.2	1.3	1.3	1.4	1.4
Retorno sobre Capital Empleado (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%
Tasa Pasiva	7.7%	9.5%	9.8%	8.8%	8.4%	8.4%	7.8%
Tasa Activa	1.4%	3.5%	3.1%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Proyecciones a partir del 2T23.

¹Incorpora Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

Fibra Hotel (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)							
	UDM al:						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	99	1,057	232	424	620	755	942
Beneficio a Empleados	2	7	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(269)	(506)	0	0	0	0	0
Otros Gastos Financieros	8	5	0	0	0	0	0
Partidas sin impacto en el Efectivo	(260)	(494)	0	0	0	0	0
Depreciación	562	507	508	496	482	472	465
Bajas de Activos y Pérdida en venta de mobiliario y equipo de hotel	1	1	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	25	13	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(9)	(25)	(16)	(4)	(4)	(4)	(3)
Fluctuación Cambiaria	(0)	(49)	(0)	(9)	(13)	(17)	(22)
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	578	448	492	483	466	451	440
Intereses Devengados	387	444	421	359	311	281	214
Otras Partidas de Financiamiento	2	2	0	0	0	0	0
Costo de pagos basados en certificados	0	14	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	381	460	421	359	311	281	214
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	799	1,471	1,144	1,267	1,397	1,487	1,596
Decremento (Incremento) en Clientes	(45)	(55)	(11)	(12)	(18)	(17)	(10)
Decremento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(58)	7	(41)	(2)	(9)	(8)	(6)
Incremento (Decremento) en Proveedores	62	85	(6)	11	16	13	6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	(36)	(24)	(51)	3	4	3	3
Capital de trabajo	(78)	13	(109)	1	(8)	(8)	(7)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	3	(2)	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(74)	10	(109)	1	(8)	(8)	(7)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	725	1,481	1,035	1,268	1,389	1,478	1,589
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisición de propiedad de inversión	(67)	(68)	0	0	0	0	0
Adquisición de mobiliario e Inversión en desarrollo de proyectos	(162)	(313)	(493)	(369)	(386)	(400)	(413)
Venta de Mobiliario y Equipo de Hotel	1	1	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	9	25	16	4	4	4	3
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(220)	(355)	(477)	(365)	(383)	(396)	(410)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	505	1,126	558	903	1,006	1,083	1,179
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	477	230	50	0	0	500
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(191)	(1,035)	(317)	(473)	(365)	(395)	(1,304)
Intereses Pagados y otras partidas	(388)	(444)	(421)	(359)	(311)	(281)	(214)
Financiamiento "Ajeno"	(579)	(1,002)	(508)	(782)	(676)	(675)	(1,018)
Recompra de Certificados	(8)	(7)	0	0	0	0	0
Distribución a Tenedores 1	0	0	(393)	(108)	(281)	(324)	(340)
Financiamiento "Propio"	(8)	(7)	(393)	(108)	(281)	(324)	(340)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(586)	(1,009)	(901)	(891)	(957)	(1,000)	(1,358)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(82)	117	(344)	12	49	83	(179)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	4	32	25	26	28
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	476	394	511	172	215	289	398
Efectivo y equiv. al final del Periodo	394	511	172	215	289	398	247
<i>Cifras UDM</i>							
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	6	84
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	725	1,481	1,040	1,299	1,414	1,499	1,533
Amortización de Deuda	191	1,035	317	473	365	395	1,304
Revolencia automática	0	(905)	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	191	129	317	473	365	395	1,304
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	378	418	405	355	308	276	210
Servicio de la Deuda 12m	570	547	722	828	673	671	1,515
DSCR	1.3	2.7	1.4	1.6	2.1	2.2	1.0
Caja Inicial Disponible	476	394	511	172	215	289	398
DSCR con Caja Inicial	2.1	3.4	2.1	1.8	2.4	2.7	1.3
Deuda Neta a FLE 12m	6.3	2.6	4.0	2.8	2.3	1.8	1.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	5.7	2.7	3.6	2.9	2.3	1.8	1.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.
Proyecciones a partir del 2T23.

	UDM al:						
	1T22	1T23	1T24P	1T25P	1T26P	1T27P	1T28P
Flujo Libre de Efectivo	725	1,481	1,035	1,268	1,389	1,478	1,589
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	725	1,481	1,035	1,268	1,389	1,478	1,589
- Distribuciones Obligatorias por CBFis***	0	0	0	0	0	6	84
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	4	32	25	26	28
Flujo Libre de Efectivo	725	1,481	1,040	1,299	1,414	1,499	1,533

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.
Proyecciones a partir del 2T23.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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 Quirografía 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/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 Estable
Fecha de última acción de calificación	FIHO 19: 11 de octubre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 1T23
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 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, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

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).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.