



Elizabeth Martínez

Directora Asociada de Corporativos /
ABS
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com



Alfredo Reyes

Analista
alfredo.reyes@hrratings.com



Pablo Franco

Analista Sr.
pablo.franco@hrratings.com



Heinz Cederborg

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /
ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ para la emisión FIHO 19 modificando la Perspectiva de Estable a Negativa

La modificación de la Perspectiva de la emisión FIHO 19 se fundamentan en el deterioro en la generación de ingresos y niveles de rentabilidad del Fideicomiso, según lo observado al cierre de 2025 y durante el segundo trimestre del 2026 (2T26); asimismo, se consideró el incremento esperado en los niveles de apalancamiento. Por otra parte, el EBITDA reportado en 2025 se ubicó en P\$1,241 millones (m), cifra 11.8% por debajo de nuestros estimados, lo que representó un margen EBITDA de 23.1% frente al 24.9% proyectado. Este resultado derivó de un menor dinamismo en el sector turístico de México, reflejado en una contracción sostenida del factor de ocupación y en presiones sobre la estructura de costos debido a los recientes incrementos al salario mínimo. Dichos efectos fueron compensados solo de manera parcial por el crecimiento en la tarifa promedio. En consecuencia, nuestro escenario base incorpora un EBITDA promedio ponderado de P\$1,191m para 2026-2030, 21.6% menor a los P\$1,519m de la revisión previa, y un Flujo Libre de Efectivo (FLE) promedio ponderado de P\$1,325m, 15.3% por debajo de los P\$1,564m estimados anteriormente.

Las métricas de cobertura del Fideicomiso se mantienen en niveles consistentes con el nivel de calificación asignado, aun incorporando un menor nivel de FLE. Estimamos un DSCR promedio ponderado de 3.3 veces (x) y un DSCR con Caja promedio ponderado de 4.8x para periodo 2026-2030, contra 4.1x y 5.6x en nuestra revisión anterior. Si bien ambos indicadores se ubican por debajo de lo previamente estimado, continúan reflejando una holgada capacidad de pago frente al servicio de deuda, apoyada en una estructura de vencimientos enfocada al largo plazo y en una posición de liquidez adecuada.

La Perspectiva Negativa incorpora la presión sobre los indicadores de apalancamiento que anticipamos a partir del 2026, como consecuencia de deuda adicional que el Fideicomiso contraería para financiar su plan de inversiones, principalmente el



desarrollo del Proyecto Nizuc. Lo anterior implica un incremento en el nivel de endeudamiento que no se vería acompañado de generación de flujo en el corto plazo, dado que los dividendos provenientes del Proyecto se incorporarían hasta 2028-2029. En este sentido, anticipamos que el *Loan To Value* (LTV por sus siglas en inglés) se ubicaría en 29.8% al cierre del 2026 y 33.8% en 2027, desde 25.9% reportado en 2025, mientras que la métrica de Años de Pago pasaría de 2.9 años a 4.5 y 4.6 años en los mismos periodos. Para el periodo 2026-2030, anticipamos un LTV promedio ponderado de 31.0% y una razón de Años de Pago de 4.0 años, contra 24.8% y 2.6 años estimados en la revisión anterior.

Por consiguiente, la Perspectiva Negativa refleja el riesgo de que una recuperación operativa menor a la esperada, combinada con la ejecución del plan de inversión y posibles retrasos o sobrecostos, derive en un mayor apalancamiento y menores coberturas frente a nuestro escenario base. Esta presión sería más evidente en los años donde el endeudamiento adicional aún no sea compensado por la generación de flujo del proyecto. De materializarse este escenario, la calificación podría revisarse a la baja. Por el contrario, un repunte en la generación de flujo operativo que permita una trayectoria de desapalancamiento consistente con nuestras estimaciones respaldaría el regreso a una Perspectiva Estable.

Características Emisión FIHO 19

Clave de Pizarra	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Días por vencer**	Tasa de Interés	Saldo Insoluto*
FIHO 19	24 de septiembre 2019	30 de septiembre 2029	1,131	8.8%	2,492

Fuente: HR Ratings con base en información pública de la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

**Días por vencer al 27 de agosto de 2026.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Ingresos Totales.** Al cierre del 2025, Fibra Hotel reportó ingresos por P\$5,368m (-0.7% a/a y -4.8% vs. nuestro escenario base), desviación que se amplió a -4.5% al cierre del 2T26 en comparación con el periodo anterior y -7.9% respecto a nuestras proyecciones. El resultado obedeció principalmente a un factor de ocupación inferior al proyectado, el cual cerró 2025 en 59.7% (vs. 60.3% estimado) y descendió a 58.1% en los UDM al 2T26 (vs. 60.5% esperado), ante el menor dinamismo del turismo en México.
- Niveles de NOI, EBITDA y FLE.** El Fideicomiso registró decrementos de 6.9% en el NOI y 9.4% en el EBITDA al cierre del 2025, en comparación con el periodo anterior (-6.5% y -11.8% por debajo de nuestro escenario base), desviaciones que se ampliaron a 19.8% y 25.7% respecto a nuestro escenario base al 2T26. Esta variación se explica por el menor nivel de ventas, acompañado del incremento en sueldos y salarios derivado de los ajustes al salario mínimo oficial (P\$248.93 diarios en 2024 a P\$278.80 en 2025 y P\$315.04 en 2026). En consecuencia, los márgenes NOI y EBITDA cerraron 2025 en 29.5% y 23.1%, en comparación del 31.5% y 25.3% observado en 2024, y 30.0% y 24.9% esperado en nuestros escenarios, respectivamente.
- Endeudamiento.** Al cierre de 2025, la deuda total y neta se ubicaron 3.3% y 3.2% por debajo de nuestro escenario base (incrementando 5.1% y 8.2% respecto al periodo anterior). Lo anterior debido a que el Fideicomiso realizó amortizaciones por P\$745m y contrató deuda bancaria por P\$1,056m, montos superiores a los P\$521m y P\$900m previstos en nuestro escenario base, destinados principalmente al mantenimiento, remodelaciones y aportaciones al proyecto Nizuc.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento en Ingresos Totales.** Estimamos que el Fideicomiso registre una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 1.9% entre 2025 y 2030, alcanzando ingresos por P\$5,897m al cierre del periodo proyectado. Dicho crecimiento estaría impulsado principalmente por los rubros de Arrendamiento de Habitaciones (TMAC de 2.2%) y Alimentos y Bebidas (1.2%), sustentados en un avance de la tarifa promedio diaria a P\$1,852 en 2030 (vs. P\$1,649 en 2025), mientras que el factor de ocupación mostraría una ligera presión, ubicándose en 58.9% hacia 2030 (vs. 59.7% en 2025).
- **Endeudamiento.** Para 2030, estimamos que el Fideicomiso alcance una deuda total de P\$4,865m y una deuda neta de P\$4,245m (vs. P\$4,509m y P\$3,956m en 2025, respectivamente), como consecuencia principalmente del financiamiento adicional requerido para atender las amortizaciones programadas, con un promedio de P\$957m anuales entre 2026 y 2030, destacando el bono FIHO 19 con vencimiento en el 3T29, así como para el desarrollo del proyecto Nizuc.
- **Cobro de Dividendos.** Prevemos que a partir de 2028 el Fideicomiso comience a percibir ingresos por dividendos derivados de su coinversión con Fibra Danhos, vehículo mediante el cual participa en el desarrollo de un hotel resort de lujo ubicado en la península de Yucatán, actualmente en construcción. Dicho ingreso ya se encuentra incorporado en nuestro cálculo del FLE, con montos estimados de P\$596m en 2028, P\$678m en 2029 y P\$361m en 2030.

Factores Adicionales Considerados

- **Distribuciones Obligatorias.** 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 2029.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Mayor desapalancamiento.** En un escenario donde el Fideicomiso logre una generación de FLE superior a la proyectada, o reduzca su deuda a un ritmo más acelerado que el estimado por HR Ratings, el indicador de Años de Pago de Deuda Neta a FLE tendería a mejorar. De ubicarse este indicador por debajo de 2.4 años durante el horizonte proyectado, podría evaluarse una revisión al alza de la calificación.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Menor FLE a lo esperado.** Una calificación a la baja podría considerarse si el Fideicomiso presenta un deterioro sostenido en su FLE, con un promedio inferior a P\$826m, lo que se traduciría en niveles promedio ponderados de Años de Pago de Deuda Neta a FLE superiores a 7.3 años durante el periodo 2026-2030.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **Incrementos en niveles de deuda.** En caso de que la estrategia de expansión de Fibra Hotel conlleve un aumento en el saldo de deuda hasta P\$6,161m, y ello derive en un LTV promedio superior a 34.1% durante el horizonte proyectado (2026-2030), dicho escenario podría motivar una evaluación a la baja de la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al Cierre								
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVOS TOTALES	17,578	17,433	17,861	18,566	18,749	18,561	18,465	17,629	17,787
Activo Circulante	909	768	809	992	844	733	817	888	1,002
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	630	552	564	758	621	522	620	514	586
Cuentas por Cobrar a Clientes	196	168	166	151	136	122	104	213	249
Impuestos por Recuperar	23	17	19	18	19	20	20	17	20
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	33	3	34	39	41	42	43	49	51
Pagos Anticipados	26	28	26	27	27	28	29	95	97
Activos no Circulantes	16,669	16,664	17,052	17,574	17,905	17,828	17,649	16,741	16,784
Propiedades de Inversión	4,136	3,970	3,993	3,993	3,993	3,993	3,993	4,158	3,993
Inversión en Subsid. N.C.	446	660	1,184	1,972	2,538	2,668	2,668	559	840
Propiedades, mobiliario, equipo y prop. en desarroll	12,065	12,008	11,846	11,581	11,345	11,137	10,957	12,000	11,924
Impuestos Diferidos	16	19	21	21	22	22	23	18	21
Otros Activos LP	6	7	7	7	7	7	8	6	7
PASIVOS TOTALES	4,990	5,240	6,046	7,017	6,843	6,102	5,662	4,997	5,776
Pasivo Circulante	1,019	1,202	1,931	1,811	1,917	1,242	1,337	1,116	1,015
Pasivo con Costo	343	503	1,235	1,105	1,212	505	579	350	217
Proveedores	278	263	255	243	234	229	219	273	269
Impuestos por Pagar	83	73	75	75	78	80	82	88	87
Otros Pasivos Circulantes	315	364	365	388	393	429	456	404	443
Pasivos no Circulantes	3,971	4,037	4,115	5,206	4,925	4,861	4,325	3,881	4,760
Pasivo con Costo (Bancario, Bursátil, otros)	3,945	4,006	4,080	5,172	4,889	4,823	4,286	3,852	4,725
Beneficio a Empleados	26	32	35	35	36	37	39	29	35
CAPITAL CONTABLE	12,588	12,193	11,815	11,549	11,907	12,459	12,804	12,632	12,011
Mayoritario	12,588	12,193	11,815	11,549	11,907	12,459	12,804	12,632	12,011
Capital Contribuido	10,300	9,836	9,592	9,586	9,580	9,574	9,568	10,073	9,595
Utilidades Acumuladas	1,901	2,308	2,111	1,777	1,502	1,848	2,388	2,298	2,357
Utilidad del Ejercicio	387	49	112	186	825	1,037	848	262	59
Deuda Total	4,288	4,509	5,315	6,276	6,102	5,328	4,865	4,202	4,942
Deuda Neta	3,658	3,956	4,751	5,519	5,481	4,807	4,245	3,689	4,356
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.4%	25.9%	29.8%	33.8%	32.5%	28.7%	26.3%	23.8%	27.8%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulados	
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
Ingresos Totales	5,407	5,368	5,230	5,386	5,555	5,727	5,897	2,722	2,600
Arrendamiento de Habitaciones	4,047	4,107	4,058	4,156	4,293	4,432	4,569	2,039	2,008
Alimentos y Bebidas	945	881	829	850	878	907	935	443	405
Arrendamiento de Inmuebles	356	334	297	333	337	341	345	217	157
Otros Ingresos	59	46	47	47	47	48	48	24	29
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	5,407	5,368	5,230	5,386	5,555	5,727	5,897	2,722	2,600
Gastos de Generales	4,037	4,127	4,131	4,199	4,326	4,434	4,550	2,052	2,052
Gastos de Operación	3,705	3,784	3,786	3,849	3,978	4,068	4,176	1,876	1,888
Gastos de Administración	332	343	346	350	348	366	373	176	163
EBITDA	1,370	1,241	1,099	1,187	1,229	1,293	1,347	670	549
Depreciación	532	559	573	563	551	540	531	277	289
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	838	682	526	624	678	753	817	393	260
Otros Ingresos y (gastos) netos	71	-349	-6	0	0	0	0	2	-6
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	908	334	520	624	678	753	817	395	254
Ingresos por Intereses	42	32	27	28	28	29	23	17	12
Intereses Pagados	417	393	418	454	464	410	340	195	207
Otros Gastos Financieros	8	10	5	0	0	0	0	5	5
Ingreso Financiero Neto	-384	-371	-396	-426	-436	-381	-316	-183	-199
Resultado Cambiario	-131	84	-4	-12	-13	-13	-14	56	14
Resultado Integral de Financiamiento	-515	-287	-399	-438	-449	-394	-330	-127	-186
Utilidad después del RIF	394	47	121	186	229	359	487	268	68
Participación en Asociadas	-0	0	-3	0	596	678	361	-0	-3
Utilidad antes de Impuestos	393	47	118	186	825	1,037	848	268	65
Impuestos sobre la Utilidad	6	-2	6	0	0	0	0	6	6
Utilidad Neta Consolidada	387	49	112	186	825	1,037	848	262	59
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas (%)	3.5%	-0.7%	-2.6%	3.0%	3.1%	3.1%	3.0%	3.4%	-4.2%
NOI	1,702	1,584	1,445	1,537	1,577	1,659	1,720	1,699	1,450
Margen NOI	31.5%	29.5%	27.6%	28.5%	28.4%	29.0%	29.2%	31.0%	27.6%
Margen EBITDA	25.3%	23.1%	21.0%	22.0%	22.1%	22.6%	22.8%	25.0%	21.3%
Tasa Pasiva	9.6%	9.0%	8.4%	7.8%	7.5%	7.0%	6.6%	9.4%	8.8%
Tasa Activa	4.8%	4.0%	3.4%	3.2%	3.3%	3.4%	3.2%	4.5%	3.5%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulados	
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	393	47	118	186	825	1,037	848	268	65
Beneficio a Empleados	0	0	4	0	0	0	0	2	4
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor razonable propiedades de inversión	0	354	0	0	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	0	354	4	0	0	0	0	2	4
Depreciación	532	559	573	563	551	540	531	277	289
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	-39	-0	1	0	0	0	0	-0	1
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	-0	3	0	-596	-678	-361	0	3
Intereses a Favor	-42	-32	-27	-28	-28	-29	-23	-17	-12
Fluctuación Cambiaria	145	-93	3	12	13	13	14	-61	-14
Otras Partidas de Inversión	14	13	4	0	0	0	0	4	4
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	611	447	557	547	-60	-154	160	203	270
Intereses Devengados	417	393	418	454	464	410	340	195	207
Otras Partidas de Financiamiento	11	20	0	0	0	0	0	10	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	428	412	418	454	464	410	340	205	207
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,433	1,261	1,096	1,187	1,229	1,293	1,347	678	546
Decremento (Incremento) en Clientes	32	27	2	16	14	15	18	-17	-80
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	27	34	-31	-5	-4	-4	-4	-76	-120
Incremento (Decremento) en Proveedores	-2	-15	-8	-12	-9	-5	-9	-5	6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	56	36	-0	21	10	39	32	90	89
Capital de trabajo	113	82	-37	20	10	44	36	-9	-105
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	113	82	-37	20	10	44	36	-9	-105
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	1,546	1,343	1,059	1,207	1,239	1,337	1,384	669	440
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inver. en negocio conjunto	-139	-214	-527	-788	-566	-130	0	-116	-182
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-438	-691	-436	-298	-315	-332	-350	-234	-229
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	136	2	1	0	0	0	0	0	1
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	596	678	361	0	0
Intereses Cobrados	42	32	27	28	28	29	23	17	12
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-399	-872	-935	-1,057	-257	246	34	-333	-398
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	1,147	471	124	150	982	1,583	1,418	336	42
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	520	1,056	1,855	2,072	760	400	0	320	1,208
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-769	-745	-1,053	-1,123	-947	-1,187	-477	-346	-762
Intereses Pagados y otras partidas	-447	-390	-422	-454	-464	-410	-340	-198	-211
Financiamiento "Ajeno"	-696	-80	381	495	-651	-1,197	-816	-223	235
Recompra de Acciones	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-3	-3
Dividendos Pagados	-423	-464	-487	-446	-462	-479	-497	-227	-241
Financiamiento "Propio"	-429	-469	-493	-452	-468	-485	-503	-230	-244
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,125	-549	-112	44	-1,119	-1,682	-1,319	-453	-9
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	22	-78	12	193	-137	-99	99	-117	33
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	608	630	552	564	758	621	522	630	552
Efectivo y equiv. al final del Periodo	630	552	564	758	621	522	620	514	586
<i>Cifras UDM</i>									
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	1,546	1,343	1,059	1,207	1,835	1,544	1,164	1,484	1,029
Amortización de Deuda	769	745	1,053	1,123	947	1,187	477	743	1,162
Revolencia automática	-455	-745	-1,053	-1,123	-947	-1,187	-477	-743	-1,162
Amortización de Deuda Final	314	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	405	359	395	426	436	381	316	394	377
Servicio de la Deuda 12m	719	359	395	426	436	381	316	394	377
DSCR	2.1	3.7	2.7	2.8	4.2	4.1	3.7	3.8	2.7
Caja Inicial Disponible	608	630	552	564	758	621	522	744	514
DSCR con Caja Inicial	3.0	5.5	4.1	4.2	6.0	5.7	5.3	5.7	4.1
Deuda Neta a FLE 12m	2.4	2.9	4.5	4.6	3.0	3.1	3.6	2.5	4.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	2.7	3.2	4.3	4.6	4.5	3.7	3.2	2.7	3.9

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.

Flujo Libre de Efectivo	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,546	1,343	1,059	1,207	1,239	1,337	1,384
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	0	0	471	581
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
+ Dividendos Cobrados	0	0	0	0	596	678	361
Flujo Libre de Efectivo	1,546	1,343	1,059	1,207	1,835	1,544	1,164

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al Cierre								
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVOS TOTALES	17,578	17,433	17,670	18,104	18,316	18,309	18,098	17,629	17,787
Activo Circulante	909	768	618	530	411	481	450	888	1,002
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	630	552	395	286	155	136	80	514	586
Cuentas por Cobrar a Clientes	196	168	142	161	166	245	260	213	249
Impuestos por Recuperar	23	17	16	14	14	14	15	17	20
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	33	3	32	32	32	33	34	49	51
Pagos Anticipados	26	28	33	37	44	52	61	95	97
Activos no Circulantes	16,669	16,664	17,052	17,574	17,905	17,828	17,649	16,741	16,784
Propiedades de Inversión	4,136	3,970	3,993	3,993	3,993	3,993	3,993	4,158	3,993
Inversión en Subsid. N.C.	446	660	1,184	1,972	2,538	2,668	2,668	559	840
Propiedades, mobiliario, equipo y prop. en desarrollo	12,065	12,008	11,846	11,581	11,345	11,137	10,957	12,000	11,924
Impuestos Diferidos	16	19	21	21	22	22	23	18	21
Otros Activos LP	6	7	7	7	7	7	8	6	7
PASIVOS TOTALES	4,990	5,240	5,982	6,847	7,195	7,314	7,394	4,997	5,776
Pasivo Circulante	1,019	1,202	1,867	1,641	1,719	904	920	1,116	1,015
Pasivo con Costo	343	503	1,235	1,105	1,212	505	579	350	217
Proveedores	278	263	245	197	175	122	87	273	269
Impuestos por Pagar	83	73	72	63	64	64	67	88	87
Otros Pasivos Circulantes	315	364	314	276	268	212	186	404	443
Pasivos no Circulantes	3,971	4,037	4,115	5,206	5,475	6,411	6,475	3,881	4,760
Pasivo con Costo (Bancario, Bursátil, otros)	3,945	4,006	4,080	5,172	5,439	6,373	6,436	3,852	4,725
Beneficio a Empleados	26	32	35	35	36	37	39	29	35
CAPITAL CONTABLE	12,588	12,193	11,688	11,257	11,121	10,994	10,704	12,632	12,011
Mayoritario	12,588	12,193	11,688	11,257	11,121	10,994	10,704	12,632	12,011
Capital Contribuido	10,300	9,836	9,592	9,586	9,580	9,574	9,568	10,073	9,595
Utilidades Acumuladas	1,901	2,308	2,234	1,873	1,441	1,302	1,172	2,298	2,357
Utilidad del Ejercicio	387	49	-138	-202	101	119	-35	262	59
Deuda Total	4,288	4,509	5,315	6,276	6,652	6,878	7,015	4,202	4,942
Deuda Neta	3,658	3,956	4,920	5,991	6,497	6,742	6,935	3,689	4,356
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.4%	25.9%	30.1%	34.7%	36.3%	37.6%	38.8%	23.8%	27.8%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulados	
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
Ingresos Totales	5,407	5,368	4,867	4,481	4,422	4,545	4,683	2,722	2,600
Arrendamiento de Habitaciones	4,047	4,107	3,776	3,440	3,387	3,486	3,596	2,039	2,008
Alimentos y Bebidas	945	881	770	703	693	713	736	443	405
Arrendamiento de Inmuebles	356	334	277	300	304	308	312	217	157
Otros Ingresos	59	46	43	38	38	39	39	24	29
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	5,407	5,368	4,867	4,481	4,422	4,545	4,683	2,722	2,600
Gastos de Generales	4,037	4,127	4,013	3,658	3,615	3,682	3,782	2,052	2,052
Gastos de Operación	3,705	3,784	3,716	3,378	3,341	3,417	3,515	1,876	1,888
Gastos de Administración	332	343	297	281	274	265	267	176	163
EBITDA	1,370	1,241	853	822	807	864	900	670	549
Depreciación	532	559	573	563	551	540	531	277	289
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	838	682	281	259	256	324	370	393	260
Otros Ingresos y (gastos) netos	71	-349	-6	0	0	0	0	2	-6
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	908	334	274	259	256	324	370	395	254
Ingresos por Intereses	42	32	27	23	15	15	22	17	12
Intereses Pagados	417	393	421	472	498	503	528	195	207
Otros Gastos Financieros	8	10	5	0	0	0	0	5	5
Ingreso Financiero Neto	-384	-371	-399	-449	-483	-488	-506	-183	-199
Resultado Cambiario	-131	84	-4	-12	-13	-13	-14	56	14
Resultado Integral de Financiamiento	-515	-287	-403	-461	-496	-501	-520	-127	-186
Utilidad después del RIF	394	47	-129	-202	-240	-177	-150	268	68
Participación en Asociadas	-0	0	-3	0	341	296	115	-0	-3
Utilidad antes de Impuestos	393	47	-132	-202	101	119	-35	268	65
Impuestos sobre la Utilidad	6	-2	6	0	0	0	0	6	6
Utilidad Neta Consolidada	387	49	-138	-202	101	119	-35	262	59
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas (%)	3.5%	-0.7%	-9.3%	-7.9%	-1.3%	2.8%	3.0%	3.4%	-4.2%
NOI	1,702	1,584	1,151	1,103	1,081	1,129	1,168	1,699	1,450
Margen NOI	31.5%	29.5%	23.6%	24.6%	24.4%	24.8%	24.9%	31.0%	27.6%
Margen EBITDA	25.3%	23.1%	17.5%	18.4%	18.3%	19.0%	19.2%	25.0%	21.3%
Tasa Pasiva	9.6%	9.0%	8.5%	8.1%	7.8%	7.4%	7.4%	9.4%	8.8%
Tasa Activa	4.8%	4.0%	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%	4.0%	4.5%	3.5%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulados	
	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	393	47	-132	-202	101	119	-35	268	65
Beneficio a Empleados	0	0	4	0	0	0	0	2	4
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor razonable propiedades de inversión	0	354	0	0	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	0	354	4	0	0	0	0	2	4
Depreciación	532	559	573	563	551	540	531	277	289
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	-39	-0	1	0	0	0	0	-0	1
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	-0	3	0	-341	-296	-115	0	3
Intereses a Favor	-42	-32	-27	-23	-15	-15	-22	-17	-12
Fluctuación Cambiaria	145	-93	3	12	13	13	14	-61	-14
Otras Partidas de Inversión	14	13	4	0	0	0	0	4	4
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	611	447	557	552	208	242	408	203	270
Intereses Devengados	417	393	421	472	498	503	528	195	207
Otras Partidas de Financiamiento	11	20	0	0	0	0	0	10	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	428	412	421	472	498	503	528	205	207
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,433	1,261	850	822	807	864	900	678	546
Decremento (Incremento) en Clientes	32	27	27	-20	-4	-79	-15	-17	-80
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	27	34	-34	-2	-8	-10	-12	-76	-120
Incremento (Decremento) en Proveedores	-2	-15	-17	-49	-22	-52	-35	-5	6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	56	36	-55	-48	-6	-54	-22	90	89
Capital de trabajo	113	82	-79	-118	-40	-196	-84	-9	-105
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	113	82	-79	-118	-40	-196	-84	-9	-105
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	1,546	1,343	771	704	767	668	816	669	440
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inver. en negocio conjunto	-139	-214	-527	-788	-566	-130	0	-116	-182
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-438	-691	-436	-298	-315	-332	-350	-234	-229
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	136	2	1	0	0	0	0	0	1
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	341	296	115	0	0
Intereses Cobrados	42	32	27	23	15	15	22	17	12
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-399	-872	-935	-1,063	-526	-150	-214	-333	-398
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	1,147	471	-164	-358	241	517	603	336	42
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	520	1,056	1,855	2,072	1,310	1,400	600	320	1,208
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-769	-745	-1,053	-1,123	-947	-1,187	-477	-346	-762
Intereses Pagados y otras partidas	-447	-390	-425	-472	-498	-503	-528	-198	-211
Financiamiento "Ajeno"	-696	-80	377	478	-135	-290	-404	-223	235
Recompra de Acciones	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-3	-3
Dividendos Pagados	-423	-464	-364	-223	-231	-240	-248	-227	-241
Financiamiento "Propio"	-429	-469	-370	-229	-237	-246	-255	-230	-244
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,125	-549	7	249	-372	-535	-659	-453	-9
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	22	-78	-157	-110	-131	-18	-56	-117	33
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	608	630	552	395	286	155	136	630	552
Efectivo y equiv. al final del Periodo	630	552	395	286	155	136	80	514	586
<i>Cifras UDM</i>									
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	1,546	1,343	771	704	1,108	854	684	1,484	1,029
Amortización de Deuda	769	745	1,053	1,123	947	1,187	477	743	1,162
Revolencia automática	-455	-745	-1,053	-1,123	-947	-1,187	-477	-743	-1,162
Amortización de Deuda Final	314	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	405	359	399	449	483	488	506	394	377
Servicio de la Deuda 12m	719	359	399	449	483	488	506	394	377
DSCR	2.1	3.7	1.9	1.6	2.3	1.7	1.4	3.8	2.7
Caja Inicial Disponible	608	630	552	395	286	155	136	744	514
DSCR con Caja Inicial	3.0	5.5	3.3	2.4	2.9	2.1	1.6	5.7	4.1
Deuda Neta a FLE 12m	2.4	2.9	6.4	8.5	5.9	7.9	10.1	2.5	4.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	2.7	3.2	5.8	7.3	8.0	7.8	7.7	2.7	3.9

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.

Flujo Libre de Efectivo	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,546	1,343	771	704	767	668	816
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	0	0	0	0	0	110	247
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
+ Dividendos Cobrados	0	0	0	0	341	296	115
Flujo Libre de Efectivo	1,546	1,343	771	704	1,108	854	684

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 Fibra Hotel debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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 años calendario. 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 de años calendario.

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	20%
DSCR con Caja	20%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Años de Pago	40%
LTV	20%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos de años calendario, 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%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	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%

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

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024
Calificación anterior	FIHO 19: HR AA+ Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	19 de junio de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T18-2T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera Anual Dictaminada por Deloitte e Información financiera trimestral publicada por la BMV.
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	FIHO 19: AA-(mex) Perspectiva Negativa asignada por Fitch Ratings el 13 de mayo de 2026.

*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) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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 of 1934("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, 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 calificadoradora 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS