

A NRSRO Rating\*

Calificación

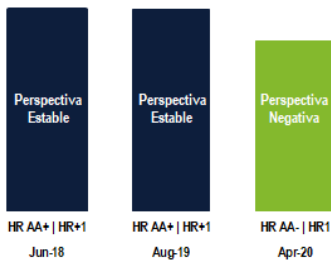
Fibra Inn LP  
Fibra Inn CP

HR AA-  
HR1

Perspectiva

Negativa

Evolución de la Calificación Crediticia



**HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA+ a HR AA- para Fibra Inn y cambió la Perspectiva Estable a Perspectiva Negativa. Asimismo, revisó a la baja la calificación de HR+1 a HR1**

La baja en la calificación se debe al impacto esperado del COVID-19 sobre el portafolio de Fibra Inn, generando el cierre temporal de 23 hoteles y dejando en operación 15 hoteles. De igual manera el factor de ocupación de los hoteles en operación se ha visto afectado, bajando a porcentajes aproximados del 16% (vs. 64% en la última revisión realizada por HR Ratings). Esto se ve reflejado en una presión en los ingresos y generación operativa durante el 2T20, esperando una recuperación paulatina durante el resto del año, lo cual se ve reflejado en ingresos totales de P\$1,363m para 2020, mostrando un decremento del 40.7% contra los estimados en la última revisión de HR Ratings en agosto 2019. Sin embargo, la Empresa ha logrado contrarrestar las presiones operativas mediante diferentes estrategias, como es la desinversión de los hoteles Wyndham Garden León y Aloft Guadalajara, aunado a la disponibilidad de líneas de crédito que ayudarían en caso necesario a solventar la operación del portafolio. La Perspectiva Negativa se debe a que en caso de que las presiones operativas sean mayores a las esperadas (FLE de P\$400m, estando 35.1% por debajo de la última revisión), la calificación se podría ver ajustada a la baja.

Contactos

**Francisco Medina**  
Analista de Corporativos  
francisco.medina@hrratings.com

**Heinz Cederborg**  
Subdirector de Deuda Corporativa /  
ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

**Luis Miranda**  
Director Ejecutivo Senior de Deuda  
Corporativa / ABS  
luis.miranda@hrratings.com

Supuestos y Resultados <sup>1</sup>	Escenario Base						Escenario de Estrés			
	2016	2017	2018	2019	2020P	2021P	2022P	2020P	2021P	2022P
Ingresos Totales	1,798	1,953	2,057	1,920	1,363	2,319	2,856	1,207	2,041	2,500
NOI	660	694	699	617	396	745	925	341	612	756
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	568	579	622	494	257	542	681	219	435	544
Margen NOI	36.7%	35.5%	34.0%	32.1%	29.1%	32.1%	32.4%	28.2%	30.0%	30.2%
Margen EBITDA Ajustado	31.6%	29.6%	30.2%	25.7%	18.9%	23.4%	23.8%	18.1%	21.3%	21.8%
Flujo de Operación	672	732	619	399	495	548	772	639	629	639
Flujo Libre de Efectivo *	506	626	522	298	400	484	659	318	367	552
Distribuciones a los Tenedores	400	441	423	244	41	66	128	41	0	45
Distribuciones Obligatorias	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Total	2,842	2,851	3,047	3,698	3,565	3,902	4,040	3,643	3,805	4,037
Deuda Neta	1,993	2,343	2,402	3,134	3,258	3,525	3,573	3,343	3,612	3,614
LTV (Deuda Total / Activo Total)	29.0%	24.5%	25.7%	31.0%	31.2%	32.5%	33.4%	31.9%	32.2%	33.6%
Años de Pago (DN / EBITDA)	3.7	5.3	4.4	7.0	12.7	6.5	5.3	15.3	8.3	6.6
Años de Pago (DN / FLE)	3.9	3.7	4.6	10.5	8.2	7.3	5.4	10.5	9.9	6.5
DSCR **	3.9x	4.0x	2.9x	1.0x	1.2x	1.1x	1.5x	0.8x	0.7x	1.1x
DSCR con caja inicial	10.2x	9.4x	5.7x	3.2x	2.9x	1.9x	2.3x	2.3x	1.2x	1.6x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 1T20.

\*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Capex de Mantenimiento (Depreciación) + Diferencia en Cambios.

\*\* Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal).

<sup>1</sup> Cifras en millones de pesos mexicanos.

<sup>2</sup> Excluye los gastos de Adquisición, Organización, además de las estimaciones por cuentas incobrables, y reserva para el pago de contraprestación a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP) que derivan del proceso de internalización del Asesor.

**Expectativas para Periodos Futuros / Comparativo vs. Observado**

- **Cierres Temporales de hoteles.** Se tiene contemplado que la Empresa continúe con el cierre temporal de sus 23 hoteles durante la mayor parte del 2T20, mientras que los hoteles en operación se espera que mantengan niveles de ocupación aproximadamente del 16% (vs. 64% en la revisión anterior) en el 2T20 y terminen el año con niveles alrededor de 56% en el 4T20, afectando los ingresos de la Empresa para 2020. Se tiene contemplado que Fibra Inn muestre una recuperación gradual de sus ingresos a partir del segundo semestre del año, mostrando un incremento en sus ingresos de 2021 debido a la operación regular del portafolio. Como resultado de lo anterior, se tiene contemplado una disminución del 16.3% en los ingresos acumulados de 2020-2022 contra la última revisión realizada por HR Ratings.

- **Disminución en Gastos.** En línea con el punto anterior, la Empresa se ha enfocado en disminuir los gastos fijos y variables con el cierre temporal de los hoteles, bajando los gastos fijos en un 30% aproximadamente. De igual manera, el CAPEX de la Empresa se ha disminuido, autorizando únicamente los gastos indispensables para la operación e invirtiendo solamente en la construcción que se encuentra en proceso del JW Marriott de Monterrey.
- **Caída en el NOI.** Se espera que el NOI de la Empresa muestre una disminución por las afectaciones del COVID-19, debido a una disminución en el sector turístico, lo que se reflejaría en una baja en el factor de ocupación, lo que dificultaría la absorción de algunos costos y gastos. Como resultado de lo anterior, se tiene contemplado un margen NOI del 29.1% para el 2020, 490pbs por debajo de la proyección anterior.

### Factores adicionales considerados

- **Estructura de Deuda de Largo Plazo.** Al cierre del 2019, la Empresa tenía el 9.1% de su deuda con vencimiento en corto plazo, los cuales fueron liquidados en febrero 2020. La deuda de la Empresa se encuentra bajo la emisión FINN 18, la cual cuenta con un pago al vencimiento en el año 2028, lo que le disminuye la presión financiera en el corto plazo. Esto le brinda a la Empresa flexibilidad para disponer de líneas de crédito para afrontar las presiones actuales, manteniendo una estructura de deuda de largo plazo.
- **Suspensión Temporal de Distribuciones.** Debido a las presiones observadas por el COVID-19, la Empresa suspenderá temporalmente las distribuciones no obligatorias durante el 2020 con la finalidad de fortalecer la liquidez del portafolio para poder afrontar contingencias no previstas.
- **Liquidez en caja.** La Empresa cuenta con una caja con recursos provenientes de la desinversión de hoteles no estratégicos, como lo fueron los hoteles Wyndham Garden León y Aloft Guadalajara, aportando un nivel de liquidez a la Empresa para poder enfrentar las presiones operativas. Debido a lo anterior, la Empresa cuenta con P\$300m que les apoyan para cubrir los gastos fijos de aproximadamente ocho meses de operación.

### Factores que podrían subir la calificación

- **Recuperación más rápida de NOI.** En el supuesto que la Empresa muestre una mayor recuperación a la esperada durante el segundo semestre, logrando niveles por arriba del 32.0% en el margen NOI de 2020, la generación de flujo operativo incrementaría y pudiera traer un beneficio en la calificación.
- **Incremento en el factor de ocupación.** Si el sector turístico muestra una recuperación por encima de lo esperado, impulsando que el portafolio alcance niveles de ocupación por arriba del 60%, ayudaría la absorción de gastos. Debido a lo anterior, los flujos de actividades de operación incrementarían generando un beneficio en la calificación.

### Factores que podrían bajar la calificación

- **Extensión del cierre de hoteles.** En el supuesto que la Empresa se vea en la necesidad de extender el cierre de sus hoteles hacia finales del 3T20, mostrando un factor de ocupación anual por debajo del 40%, la recuperación esperada de la Empresa podría verse presionada, por lo que la calificación pudiera revisarse a la baja.

## Eventos Relevantes

Para la presente acción de calificación, HR Ratings actualizó los escenarios presentados con la información actualmente disponible tanto por parte de la Entidad como lo observado en el mercado. El escenario base considera condiciones económicas y de mercado probables o esperadas, donde existe una fuerte contracción durante el 2T20 y posteriormente comienza una curva de recuperación paulatina. Por su parte, el escenario de estrés asume una mayor contracción económica y/o una mayor afectación en términos de temporalidad por el COVID-19. A continuación se muestra un comparativo entre los escenarios proyectados anteriormente para los años 2020, 2021 y 2022; así como los escenarios actuales.

**Figura 1. Comparativo escenario anterior vs. escenario actual**

	Escenarios Anteriores						Escenarios Actuales					
	Base			Estrés			Base			Estrés		
	2020P	2021P	2022P	2020P	2021P	2022P	2020P	2021P	2022P	2020P	2021P	2022P
Ingresos Totales	2,298	2,517	3,001	2,130	2,365	2,672	1,363	2,319	2,856	1,207	2,041	2,500
NOI	780	867	1,043	669	748	850	396	745	925	341	612	756
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	648	723	876	523	593	684	257	542	681	219	435	544
Margen NOI	34.0%	34.4%	34.8%	31.4%	31.6%	31.8%	29.1%	32.1%	32.4%	28.2%	30.0%	30.2%
Margen EBITDA Ajustado	28.2%	28.7%	29.2%	24.6%	25.1%	25.6%	18.9%	23.4%	23.8%	18.1%	21.3%	21.8%
FLE	616	591	750	465	473	568	400	484	659	318	367	552
Distribuciones	197	225	262	0	0	0	41	66	128	41	0	45
Deuda Total	3,653	4,053	4,153	3,453	3,453	3,453	3,565	3,902	4,040	3,643	3,805	4,037
Deuda Neta	2,992	3,517	3,662	2,923	3,168	3,088	3,258	3,525	3,573	3,343	3,612	3,614
DSCR	2.4x	1.8x	2.1x	1.8x	0.4x	1.8x	1.2x	1.1x	1.5x	0.8x	0.7x	1.1x
DSCR con caja	4.2x	3.8x	3.6x	3.1x	0.8x	2.7x	2.9x	1.9x	2.3x	2.3x	1.2x	1.6x
DN/FLE	4.9	6.0	4.9	6.3	6.7	5.4	8.2	7.3	5.4	10.5	9.9	6.5

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa

## Escenario Base

Bajo el escenario base se espera que los cierres temporales de hoteles continúen durante la mayor parte del 2T20, reanudando operaciones del resto del portafolio gradualmente durante junio y julio. Posteriormente, se espera que la Empresa mejore paulatinamente sus niveles de ocupación, cerrando el 2020 en un factor de ocupación del 46.3% (vs. 63.0% estimado en nuestra revisión anterior). Bajo este escenario se contempla que durante el 2021 el sector turístico regrese a niveles similares a lo observado históricamente, con lo que aunado a una operación regular del portafolio y la apertura de nuevos hoteles como el JW Marriott en Monterrey, se vería reflejado en un incremento de ingresos para 2021 y 2022. Debido a lo anterior, esperamos ingresos acumulados 2020-2022 de P\$6,539m, lo que es un 16.3% por debajo de las proyecciones del escenario base realizadas en la última revisión.

Como resultado del cierre temporal de hoteles, la absorción de costos y gastos se vería impactada, afectando el EBITDA y el NOI de la Empresa. Se espera que esto logre ser contrarrestado ligeramente por la disminución de gastos variables, aunado a los gastos fijos asociados a la operación de hoteles. Lo anterior se vería reflejado en un margen NOI de 29.1% y un margen EBITDA Ajustado de 18.9% (vs. 34.0% y 28.2% respectivamente en la última revisión). Dichas presiones operativas impactarían la generación de FLE, contrarrestada en parte por la eficiente administración de capital de trabajo, así como la recuperación de IVA que tiene pendiente la Empresa. Esto resultaría



en un FLE de P\$400m para finales de 2020 (-35.1% vs. P\$616m en el escenario base de la revisión anterior).

En cuanto a niveles de endeudamiento, se espera que la Empresa haga uso de líneas de crédito con la finalidad de poder mantener las operaciones del portafolio, al igual que enfrentar posibles contingencias. Actualmente la Empresa cuenta con líneas disponibles por un total de P\$500m, las cuales se prevé que puedan ser utilizadas durante los siguientes años mientras la operación se estabiliza y regresa a sus niveles ordinarios. Con estos supuestos, se espera que la Empresa tenga una deuda neta de P\$3,258m para finales de 2020 (vs. P\$2,992m proyectados en nuestra última revisión), reflejando una razón de Años de Pago de Deuda Neta contra FLE de 8.2 años (vs. 4.9 años en el escenario base de la última revisión). Es importante mencionar que la Empresa cuenta con la emisión FINN 18 por un monto de P\$3,200 millones, con un pago al vencimiento en febrero 2028, lo que ayuda a que la Empresa mantenga una estructura de deuda de largo plazo a pesar de las disposiciones de crédito realizadas para enfrentar la contingencia. Con estos supuestos, la Empresa mostraría un DSCR de 1.2x para 2020 (vs. 2.4x en el escenario base de nuestra última revisión).

### Escenario Estrés

Bajo el escenario de estrés, se espera que el cierre temporal de los hoteles continúe durante todo el 2T20, realizando gradualmente la apertura del portafolio hasta el 3T20, por lo que impactaría en una mayor proporción el 2020, reflejando ingresos por P\$1,207m (-43.3% vs. P\$2,130m en el escenario de estrés de nuestra última revisión). De igual manera, se contempla que el 2021 muestre una recuperación más lenta debido a un escenario económico adverso y con mayores presiones, por lo que se espera una disminución de los ingresos acumulados 2020-2022 de 19.8% contra el escenario estrés de las proyecciones realizadas durante la revisión anterior. Esto impactaría los márgenes operativos de la Empresa, debido a un mayor tiempo de recuperación que impactaría la absorción de costos y gastos, reflejando un margen NOI del 28.2% y un margen EBITDA Ajustado de 18.1% (vs. 31.4% y 24.6% respectivamente en el escenario de estrés de nuestra última revisión).

Las presiones operativas mencionadas anteriormente impactarían la generación de FLE de la Empresa, cerrando en P\$318m (-31.5% vs. P\$465m en el escenario de estrés de nuestra última revisión). De igual manera se tiene contemplado que bajo el escenario de estrés la Empresa haga uso de sus líneas de crédito disponibles, aunque al tener menores niveles de efectivo, se espera que se muestre una deuda neta mayor comparado con el escenario base, cerrando en P\$3,343m (vs. P\$2,923m en el escenario de estrés de la última calificación). Esto se traduciría en una razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE de 10.5 años y un DSCR de 0.8x para 2020 (vs. 6.3 años y 1.8x en el escenario base de la última calificación).

Anexo - Escenario Base

Fibra Inn (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)													
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	7,560	9,188	9,790	11,628	11,866	11,929	11,410	12,006	12,084	11,890	11,668	11,583	11,624
<b>Activo Circulante</b>	1,483	1,503	1,349	710	797	1,237	498	628	688	668	610	684	873
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,107	797	849	508	644	564	307	377	467	441	373	435	623
Cuentas por Cobrar a Clientes	120	292	177	165	104	114	129	158	186	205	217	228	238
IVA por Recuperar	247	406	310	32	43	195	54	86	27	13	12	12	12
Impuestos por Recuperar y Otros <sup>1</sup>	9	8	13	5	6	364	7	8	8	8	8	9	0
<b>Activos no Circulantes</b>	6,077	7,685	8,441	10,918	11,069	10,692	10,913	11,378	11,396	11,223	11,057	10,900	10,750
Cuentas y Doctos. por Cobrar	17	25	37	121	112	93	97	101	105	109	114	118	123
Anticipos para Compra de Propiedades	0	0	104	127	266	74	0	0	0	0	0	0	0
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	6,041	7,623	8,211	10,560	10,603	10,441	10,735	11,197	11,211	11,033	10,863	10,701	10,547
Activos Intangibles y Cargos Diferidos <sup>2</sup>	19	37	60	69	67	80	80	80	80	80	80	80	80
Impuestos Diferidos	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	29	38	21	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVOS TOTALES</b>	372	2,148	2,988	3,000	3,256	4,108	4,017	4,431	4,645	4,734	4,752	4,884	5,114
<b>Pasivo Circulante</b>	298	225	151	134	242	672	439	515	592	1,196	714	646	675
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	336	63	63	63	616	100	0	0
Pasivo por Obligaciones de Deuda	11	9	5	6	80	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores	53	132	90	69	82	90	102	125	147	162	172	180	188
Impuestos por Pagar	13	18	10	13	40	29	30	31	33	34	35	37	38
Otros sin Costo	221	67	45	46	41	216	244	297	349	385	407	428	448
Pasivo por adquisición de inmuebles <sup>3</sup>	145	10	7	2	2	1	2	2	2	3	3	4	5
Otros <sup>4</sup>	71	55	31	29	34	209	236	288	340	375	397	417	436
Anticipo de clientes	5	1	7	15	5	6	6	7	7	7	7	7	7
<b>Pasivos no Circulantes</b>	74	1,923	2,837	2,866	3,014	3,436	3,577	3,915	4,053	3,538	4,038	4,239	4,439
Pasivo con Costo	71	1,917	2,837	2,845	2,967	3,362	3,502	3,840	3,977	3,462	3,962	4,162	4,362
Otros Pasivos No Circulantes	3	6	0	22	43	7	8	8	8	9	9	9	10
Beneficio a Empleados	0	0	0	4	7	6	7	7	7	8	8	8	9
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	2	0	0	18	36	1	1	1	1	1	1	1	1
Instrumentos Financieros Derivados	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	7,189	7,040	6,803	8,628	8,609	7,820	7,393	7,575	7,440	7,156	6,915	6,699	6,510
<b>Minoritario</b>	0	0	0	0	225	770	769	1,217	1,368	1,372	1,381	1,395	1,412
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	0	0	225	771	770	1,220	1,370	1,368	1,372	1,381	1,395
Resultado del Ejercicio	0	0	0	0	(0)	(1)	(1)	(3)	(2)	4	9	13	17
<b>Mayoritario</b>	7,189	7,040	6,803	8,628	8,385	7,051	6,625	6,358	6,071	5,783	5,534	5,304	5,098
Capital Contribuido	6,992	6,671	6,327	5,886	6,416	6,172	6,130	6,064	5,936	5,769	5,601	5,422	5,237
Utilidades Acumuladas	131	211	351	3,334	2,466	1,223	838	428	166	(31)	(155)	(246)	(303)
Utilidad del Ejercicio	67	157	124	(592)	(497)	(344)	(343)	(134)	(31)	45	88	128	163
<b>Deuda Total</b>	81	1,926	2,842	2,851	3,047	3,698	3,565	3,902	4,040	4,077	4,062	4,162	4,362
<b>Deuda Neta</b>	(1,025)	1,129	1,993	2,343	2,402	3,134	3,258	3,525	3,573	3,636	3,689	3,727	3,739
<b>LTV</b>	1.1%	21.0%	29.0%	24.5%	25.7%	31.0%	31.2%	32.5%	33.4%	34.3%	34.8%	35.9%	37.5%

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

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T20.

1. Al 4T19 se incluyen P\$357m de Activos disponibles para la venta, correspondiente al reciclaje de activos.

2. Se refiere a licencias y gastos relacionados de uso de marca y anticipos de software.

3. Se refiere a anticipos derivados de las adquisiciones de México Plaza y Microtel Toluca en 2014.

4. Se refiere a Acreedores diversos, Cuentas por pagar a partes relacionadas y Otras contribuciones por pagar.





Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Inn

## Fideicomiso F/1616

# HR AA- HR1

Corporativos  
23 de abril de 2020

A NRSRO Rating\*

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

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Ventas Netas</b>	<b>884</b>	<b>1,310</b>	<b>1,798</b>	<b>1,953</b>	<b>2,057</b>	<b>1,920</b>	<b>1,363</b>	<b>2,319</b>	<b>2,856</b>	<b>3,181</b>	<b>3,368</b>	<b>3,536</b>	<b>3,692</b>
Ingresos por Rentas	832	1,228	1,707	1,861	1,954	1,822	1,295	2,207	2,718	3,027	3,205	3,364	3,512
Ingresos por Mantenimiento	52	81	90	91	103	98	67	112	139	154	163	172	179
<b>Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)</b>	<b>884</b>	<b>1,310</b>	<b>1,798</b>	<b>1,953</b>	<b>2,057</b>	<b>1,920</b>	<b>1,363</b>	<b>2,319</b>	<b>2,856</b>	<b>3,181</b>	<b>3,368</b>	<b>3,536</b>	<b>3,692</b>
Gastos de Generales	680	965	1,255	1,507	1,514	1,470	1,106	1,777	2,176	2,416	2,552	2,672	2,782
Gastos de Operación	563	827	1,138	1,302	1,333	1,316	967	1,574	1,931	2,147	2,270	2,380	2,484
Gastos de Administración y Otros	117	138	117	205	180	154	139	203	245	269	282	292	298
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	<b>205</b>	<b>345</b>	<b>543</b>	<b>446</b>	<b>543</b>	<b>450</b>	<b>257</b>	<b>542</b>	<b>681</b>	<b>765</b>	<b>816</b>	<b>864</b>	<b>910</b>
Depreciación y Amortización	108	158	220	249	286	313	277	282	293	289	285	280	276
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>96</b>	<b>188</b>	<b>322</b>	<b>197</b>	<b>257</b>	<b>137</b>	<b>(20)</b>	<b>260</b>	<b>388</b>	<b>476</b>	<b>532</b>	<b>584</b>	<b>633</b>
Otros ingresos generales y (gastos) netos <sup>1</sup>	(18)	(19)	(53)	(623)	(561)	(279)	(35)	(38)	(41)	(44)	(48)	(52)	(56)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>78</b>	<b>169</b>	<b>269</b>	<b>(426)</b>	<b>(303)</b>	<b>(142)</b>	<b>(55)</b>	<b>223</b>	<b>347</b>	<b>431</b>	<b>484</b>	<b>532</b>	<b>577</b>
Ingresos por Intereses	4	19	19	51	74	50	23	25	22	25	31	29	34
Intereses Pagados	15	30	157	210	248	253	313	386	402	407	418	419	431
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	11	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(11)</b>	<b>(10)</b>	<b>(137)</b>	<b>(159)</b>	<b>(186)</b>	<b>(206)</b>	<b>(289)</b>	<b>(360)</b>	<b>(380)</b>	<b>(382)</b>	<b>(387)</b>	<b>(391)</b>	<b>(397)</b>
Resultado Cambiario	(1)	(1)	(6)	(6)	(0)	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>	<b>(143)</b>	<b>(165)</b>	<b>(186)</b>	<b>(204)</b>	<b>(289)</b>	<b>(360)</b>	<b>(380)</b>	<b>(382)</b>	<b>(387)</b>	<b>(391)</b>	<b>(397)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>66</b>	<b>158</b>	<b>126</b>	<b>(591)</b>	<b>(490)</b>	<b>(346)</b>	<b>(344)</b>	<b>(137)</b>	<b>(33)</b>	<b>49</b>	<b>97</b>	<b>141</b>	<b>181</b>
Impuestos sobre la Utilidad	(0)	0	2	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	0	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	(0)	0	(0)	(3)	6	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>124</b>	<b>(592)</b>	<b>(497)</b>	<b>(346)</b>	<b>(344)</b>	<b>(137)</b>	<b>(33)</b>	<b>49</b>	<b>97</b>	<b>141</b>	<b>181</b>
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	(0)	(1)	(1)	(3)	(2)	4	9	13	17
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>124</b>	<b>(592)</b>	<b>(497)</b>	<b>(344)</b>	<b>(343)</b>	<b>(134)</b>	<b>(31)</b>	<b>45</b>	<b>88</b>	<b>128</b>	<b>163</b>
<b>Cambio en Ventas</b>	<b>335.8%</b>	<b>48.1%</b>	<b>37.2%</b>	<b>8.6%</b>	<b>5.3%</b>	<b>-6.6%</b>	<b>-29.0%</b>	<b>70.2%</b>	<b>23.2%</b>	<b>11.4%</b>	<b>5.9%</b>	<b>5.0%</b>	<b>4.4%</b>
Ingresos 12m por Habitación (miles de pesos)	184	213	257	277	289	267	195	326	392	436	462	485	506
Número de habitaciones <sup>3</sup>	5,073	6,661	6,713	6,748	6,785	6,750	6,768	6,768	6,940	6,940	6,940	6,940	6,940
Factor de Ocupación	52.0%	52.5%	58.6%	62.4%	63.1%	62.3%	46.3%	58.9%	59.5%	62.7%	63.0%	63.2%	63.2%
Margen EBITDA 12m	23.1%	26.4%	30.2%	22.8%	26.4%	23.4%	18.9%	23.4%	23.8%	24.0%	24.2%	24.4%	24.6%
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	269	405	568	579	622	494	257	542	681	765	816	864	910
Margen EBITDA Ajustado 12m	30.4%	30.9%	31.6%	29.6%	30.2%	25.7%	18.9%	23.4%	23.8%	24.0%	24.2%	24.4%	24.6%
NOI 12m	322	483	660	694	699	617	396	745	925	1,034	1,098	1,156	1,207
Margen NOI 12m	36.4%	36.9%	36.7%	35.5%	34.0%	32.1%	29.1%	32.1%	32.4%	32.5%	32.6%	32.7%	32.7%
Tasa Pasiva 12m	3.5%	4.9%	7.1%	7.4%	9.9%	8.9%	10.0%	10.0%	10.0%	9.9%	10.0%	10.0%	10.0%
Tasa Activa 12m	0.6%	2.1%	2.1%	5.8%	9.9%	8.0%	5.9%	5.0%	4.5%	4.9%	5.7%	5.6%	5.4%
Distribuciones / Capital Contribuido	3.2%	4.8%	6.3%	7.5%	6.6%	4.0%	0.7%	1.1%	2.2%	2.9%	3.0%	3.3%	3.5%
NOI / Intereses Pagados	22.1	16.4	4.2	3.3	2.8	2.4	1.3	1.9	2.3	2.5	2.6	2.8	2.8

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

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T20.

1. Incluye Deterioro de Propiedades de Inversión por PS523m en 2018 y PS220m en 2019.

2. Excluye los gastos de Adquisición, Organización, además de las estimaciones por cuentas incobrables, y reserva para el pago de contraprestación a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP) que derivan del proceso de internalización del Asesor.

3. Incluye las habitaciones correspondientes a la participación de Fibra Inn en los hoteles de Fábrica de Hoteles.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Participación Mayoritaria en la Utilidad<sup>1</sup></b>	<b>125</b>	<b>94</b>	<b>188</b>	<b>62</b>	<b>(667)</b>	<b>(599)</b>	<b>(551)</b>	<b>(156)</b>	<b>(56)</b>	<b>27</b>	<b>75</b>	<b>118</b>	<b>128</b>
- Resultado Cambiario	(0)	(3)	(6)	(4)	(3)	5	1	0	0	0	0	0	0
+ Gastos Pagados Por Anticipado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación***	82	102	105	82	100	171	148	153	159	156	154	151	151
(+) Revaluación de Propiedades y Otros	0	0	0	0	585	523	220	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>44</b>	<b>(5)</b>	<b>89</b>	<b>(15)</b>	<b>(179)</b>	<b>(252)</b>	<b>(479)</b>	<b>(309)</b>	<b>(214)</b>	<b>(129)</b>	<b>(79)</b>	<b>(34)</b>	<b>(23)</b>
<b>Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

1. La utilidad neta presentada muestra un trimestre de desfase debido a que las distribuciones decretadas se pagan al trimestre posterior a su cálculo.

\*\*\* Se calcula restando la depreciación contable menos la depreciación fiscal. La depreciación fiscal se calcula con base al 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%.

A NRSRO Rating\*

Fibra Inn (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>													
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	66	158	126	(591)	(490)	(346)	(344)	(137)	(33)	49	97	141	181
Otras Partidas	19	19	4	8	7	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	108	158	220	249	286	327	277	282	293	289	285	280	276
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	0	8	30	29	15	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro de Propiedades de Inv.	0	0	42	585	523	220	0	0	(22)	0	0	0	0
Intereses a Favor	0	(14)	(19)	(51)	(74)	(50)	(23)	(25)	(22)	(25)	(31)	(29)	(34)
Otras Partidas de Inversión <sup>1</sup>	0	0	2	136	51	12	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>108</b>	<b>144</b>	<b>253</b>	<b>949</b>	<b>815</b>	<b>525</b>	<b>254</b>	<b>256</b>	<b>271</b>	<b>265</b>	<b>254</b>	<b>252</b>	<b>242</b>
Intereses Devengados	0	24	156	210	248	227	313	386	402	407	418	419	431
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>156</b>	<b>210</b>	<b>220</b>	<b>270</b>	<b>313</b>	<b>386</b>	<b>402</b>	<b>407</b>	<b>418</b>	<b>419</b>	<b>431</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>193</b>	<b>344</b>	<b>539</b>	<b>576</b>	<b>553</b>	<b>450</b>	<b>223</b>	<b>504</b>	<b>640</b>	<b>721</b>	<b>769</b>	<b>812</b>	<b>854</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(25)	(171)	84	(118)	46	1	(15)	(28)	(28)	(19)	(12)	(11)	(10)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(111)	(182)	102	277	(11)	(118)	246	(4)	84	39	25	22	29
Incremento (Decremento) en Proveedores	46	81	(44)	(7)	4	78	12	22	22	15	9	9	8
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	13	5	(8)	2	27	(11)	29	54	54	37	24	23	21
<b>Capital de trabajo</b>	<b>(77)</b>	<b>(267)</b>	<b>133</b>	<b>156</b>	<b>67</b>	<b>(51)</b>	<b>272</b>	<b>44</b>	<b>132</b>	<b>72</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>49</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>116</b>	<b>77</b>	<b>672</b>	<b>732</b>	<b>619</b>	<b>399</b>	<b>495</b>	<b>548</b>	<b>772</b>	<b>793</b>	<b>815</b>	<b>855</b>	<b>902</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>													
Anticipos para Compra de Propiedades	0	0	(110)	(23)	(139)	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(1,984)	(1,857)	(831)	(408)	(1,098)	(1,448)	(571)	(903)	(307)	(112)	(115)	(118)	(122)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	3	2	87	490	357	160	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	(19)	(19)	(30)	(14)	(10)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	0	14	19	51	74	50	23	25	22	25	31	29	34
Otros Activos	0	(8)	(12)	(6)	8	(12)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(2,003)</b>	<b>(1,870)</b>	<b>(960)</b>	<b>(397)</b>	<b>(1,079)</b>	<b>(929)</b>	<b>(224)</b>	<b>(749)</b>	<b>(316)</b>	<b>(116)</b>	<b>(112)</b>	<b>(116)</b>	<b>(114)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>(1,887)</b>	<b>(1,793)</b>	<b>(288)</b>	<b>335</b>	<b>(459)</b>	<b>(530)</b>	<b>271</b>	<b>(201)</b>	<b>457</b>	<b>677</b>	<b>703</b>	<b>739</b>	<b>788</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>													
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros Financiamientos	1,000	600	250	0	200	400	250	400	200	100	600	200	200
Financiamientos Bursátiles	0	1,875	995	0	1,975	1,274	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(900)	(600)	(350)	0	(200)	0	(383)	(63)	(63)	(63)	(616)	(100)	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	(1,875)	(1,000)	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	(27)	(12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(19)	(44)	(143)	(202)	(174)	(345)	(313)	(386)	(402)	(407)	(418)	(419)	(431)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>81</b>	<b>1,804</b>	<b>740</b>	<b>(202)</b>	<b>(75)</b>	<b>329</b>	<b>(445)</b>	<b>(48)</b>	<b>(264)</b>	<b>(369)</b>	<b>(434)</b>	<b>(319)</b>	<b>(231)</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social <sup>2</sup>	2,751	0	0	0	1,242	363	0	452	154	0	0	0	0
Recompra de CBFIs	0	0	0	(33)	(148)	0	(41)	(66)	(128)	(167)	(169)	(179)	(185)
Dividendos Pagados	(224)	(320)	(400)	(441)	(423)	(244)	(41)	(66)	(128)	(167)	(169)	(179)	(185)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>2,527</b>	<b>(320)</b>	<b>(400)</b>	<b>(474)</b>	<b>671</b>	<b>119</b>	<b>(83)</b>	<b>319</b>	<b>(103)</b>	<b>(333)</b>	<b>(337)</b>	<b>(358)</b>	<b>(370)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>2,608</b>	<b>1,483</b>	<b>340</b>	<b>(676)</b>	<b>596</b>	<b>449</b>	<b>(528)</b>	<b>271</b>	<b>(367)</b>	<b>(702)</b>	<b>(771)</b>	<b>(677)</b>	<b>(600)</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>721</b>	<b>(310)</b>	<b>52</b>	<b>(341)</b>	<b>136</b>	<b>(81)</b>	<b>(257)</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>(26)</b>	<b>(68)</b>	<b>62</b>	<b>188</b>
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	386	1,107	797	849	508	644	564	307	377	467	441	373	435
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,107</b>	<b>797</b>	<b>849</b>	<b>508</b>	<b>644</b>	<b>564</b>	<b>307</b>	<b>377</b>	<b>467</b>	<b>441</b>	<b>373</b>	<b>435</b>	<b>623</b>
<i>Cifras UDM</i>													
Capex de Mantenimiento	60	76	82	106	98	103	96	68	116	143	159	168	177
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>506</b>	<b>626</b>	<b>522</b>	<b>298</b>	<b>400</b>	<b>484</b>	<b>659</b>	<b>646</b>	<b>647</b>	<b>673</b>	<b>708</b>
Amortización de Deuda	900	627	362	0	2,075	1,000	383	63	63	63	616	100	0
Revolencia automática / Amortizaciones / Refinanciamientos	(900)	(627)	(362)	0	(2,075)	(1,000)	(336)	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	47	63	63	63	616	100	0
Intereses Netos Pagados <sup>3</sup>	29	39	128	157	180	295	289	360	380	382	387	391	397
<b>Servicio de la Deuda</b>	<b>29</b>	<b>39</b>	<b>128</b>	<b>157</b>	<b>180</b>	<b>295</b>	<b>336</b>	<b>423</b>	<b>442</b>	<b>445</b>	<b>1,003</b>	<b>491</b>	<b>397</b>
<b>DSCR</b>	<b>0.5</b>	<b>0.0</b>	<b>3.9</b>	<b>4.0</b>	<b>2.9</b>	<b>1.0</b>	<b>1.2</b>	<b>1.1</b>	<b>1.5</b>	<b>1.5</b>	<b>0.6</b>	<b>1.4</b>	<b>1.8</b>
Caja Inicial Disponible	386	1,107	797	849	508	644	564	307	377	467	441	373	435
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>13.6</b>	<b>28.6</b>	<b>10.2</b>	<b>9.4</b>	<b>5.7</b>	<b>3.2</b>	<b>2.9</b>	<b>1.9</b>	<b>2.3</b>	<b>2.5</b>	<b>1.1</b>	<b>2.1</b>	<b>2.9</b>
<b>Deuda Neta a FLE</b>	<b>-73.1</b>	<b>1,340</b>	<b>3.9</b>	<b>3.7</b>	<b>4.6</b>	<b>10.5</b>	<b>8.2</b>	<b>7.3</b>	<b>5.4</b>	<b>5.6</b>	<b>5.7</b>	<b>5.5</b>	<b>5.3</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA</b>	<b>-5.0</b>	<b>3.3</b>	<b>3.7</b>	<b>5.3</b>	<b>4.4</b>	<b>7.0</b>	<b>12.7</b>	<b>6.5</b>	<b>5.3</b>	<b>4.8</b>	<b>4.5</b>	<b>4.3</b>	<b>4.1</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en Información trimestral Interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T20.

1. En 2017 incluye P\$94m por reserva de pago de CBFIs a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y P\$43m por estimación de cuentas por cobro dudosos.

2. En 2014 y 2018 incluye colocación de CBFIs, mientras que a partir de 2019 corresponde a las inversiones de los socios de Fábrica de Hoteles al considerarse el método de consolidación.

3. Incluye los intereses devengados no pagados en el periodo, los cuales se observan como un pasivo por obligaciones de deuda en el Balance General.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>506</b>	<b>626</b>	<b>522</b>	<b>298</b>	<b>400</b>	<b>484</b>	<b>659</b>	<b>646</b>	<b>647</b>	<b>673</b>	<b>708</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>116</b>	<b>77</b>	<b>672</b>	<b>732</b>	<b>619</b>	<b>399</b>	<b>495</b>	<b>548</b>	<b>772</b>	<b>793</b>	<b>815</b>	<b>855</b>	<b>902</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	42	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Participación Minoritaria	0	0	0	0	(0)	(1)	(1)	(3)	(2)	4	9	13	17
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento <sup>1</sup>	60	76	82	106	98	103	96	68	116	143	159	168	177
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>506</b>	<b>626</b>	<b>522</b>	<b>298</b>	<b>400</b>	<b>484</b>	<b>659</b>	<b>646</b>	<b>647</b>	<b>673</b>	<b>708</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en Información trimestral Interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra Inn debe realizar por tema de regulación.

1. Se calculaba como 1.0% del valor de PPE, sin embargo, a partir de 2018 se empieza a considerar como 5.0% de los ingresos totales del periodo inmediato anterior.

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Inn (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)													
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>7,560</b>	<b>9,188</b>	<b>9,790</b>	<b>11,628</b>	<b>11,866</b>	<b>11,929</b>	<b>11,403</b>	<b>11,818</b>	<b>11,999</b>	<b>11,646</b>	<b>11,506</b>	<b>11,305</b>	<b>11,293</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,483</b>	<b>1,503</b>	<b>1,349</b>	<b>710</b>	<b>797</b>	<b>1,237</b>	<b>491</b>	<b>440</b>	<b>644</b>	<b>505</b>	<b>573</b>	<b>573</b>	<b>756</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,107	797	849	508	644	564	299	193	423	280	334	320	498
Cuentas por Cobrar a Clientes	120	292	177	165	104	114	130	153	189	208	223	237	250
IVA por Recuperar	247	406	310	32	43	195	54	86	24	9	7	7	7
Impuestos por Recuperar y Otros <sup>1</sup>	9	8	13	5	6	364	7	8	8	8	8	9	0
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>6,077</b>	<b>7,685</b>	<b>8,441</b>	<b>10,918</b>	<b>11,069</b>	<b>10,692</b>	<b>10,913</b>	<b>11,378</b>	<b>11,355</b>	<b>11,141</b>	<b>10,934</b>	<b>10,733</b>	<b>10,538</b>
Cuentas y Doctos. por Cobrar	17	25	37	121	112	93	97	101	105	109	114	118	123
Anticipos para Compra de Propiedades	0	0	104	127	266	74	0	0	0	0	0	0	0
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	6,041	7,623	8,211	10,560	10,603	10,441	10,735	11,197	11,169	10,951	10,740	10,534	10,335
Activos Intangibles y Cargos Diferidos <sup>2</sup>	19	37	60	69	67	80	80	80	80	80	80	80	80
Impuestos Diferidos	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	29	38	21	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>372</b>	<b>2,148</b>	<b>2,988</b>	<b>3,000</b>	<b>3,256</b>	<b>4,108</b>	<b>4,052</b>	<b>4,265</b>	<b>4,580</b>	<b>4,523</b>	<b>4,627</b>	<b>4,654</b>	<b>4,853</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>298</b>	<b>225</b>	<b>151</b>	<b>134</b>	<b>242</b>	<b>672</b>	<b>521</b>	<b>478</b>	<b>817</b>	<b>836</b>	<b>789</b>	<b>565</b>	<b>589</b>
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	336	188	94	350	325	250	0	0
Pasivo por Obligaciones de Deuda	11	9	5	6	80	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores	53	132	90	69	82	90	89	104	128	141	149	156	163
Impuestos por Pagar	13	18	10	13	40	29	30	31	33	34	35	37	38
Otros sin Costo	221	67	45	46	41	216	214	249	306	336	355	372	388
Pasivo por adquisición de inmuebles <sup>3</sup>	145	10	7	2	2	1	2	2	2	3	3	4	5
Otros <sup>4</sup>	71	55	31	29	34	209	206	240	297	326	344	361	376
Anticipo de clientes	5	1	7	15	5	6	6	7	7	7	7	7	7
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>74</b>	<b>1,923</b>	<b>2,837</b>	<b>2,866</b>	<b>3,014</b>	<b>3,436</b>	<b>3,531</b>	<b>3,787</b>	<b>3,763</b>	<b>3,688</b>	<b>3,838</b>	<b>4,089</b>	<b>4,264</b>
Pasivo con Costo	71	1,917	2,837	2,845	2,967	3,362	3,455	3,712	3,687	3,612	3,762	4,012	4,187
Otros Pasivos No Circulantes	3	6	0	22	43	7	8	8	8	9	9	9	10
Beneficio a Empleados	0	0	0	4	7	6	7	7	7	8	8	8	9
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	2	0	0	18	36	1	1	1	1	1	1	1	1
Instrumentos Financieros Derivados	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>7,189</b>	<b>7,040</b>	<b>6,803</b>	<b>8,628</b>	<b>8,609</b>	<b>7,820</b>	<b>7,351</b>	<b>7,553</b>	<b>7,419</b>	<b>7,122</b>	<b>6,879</b>	<b>6,652</b>	<b>6,440</b>
<b>Minoritario</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225</b>	<b>770</b>	<b>768</b>	<b>1,213</b>	<b>1,331</b>	<b>1,319</b>	<b>1,311</b>	<b>1,306</b>	<b>1,306</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	0	0	225	771	770	1,220	1,346	1,331	1,319	1,311	1,306
Resultado del Ejercicio	0	0	0	0	(0)	(1)	(1)	(6)	(15)	(12)	(8)	(4)	(1)
<b>Mayoritario</b>	<b>7,189</b>	<b>7,040</b>	<b>6,803</b>	<b>8,628</b>	<b>8,385</b>	<b>7,051</b>	<b>6,583</b>	<b>6,339</b>	<b>6,089</b>	<b>5,804</b>	<b>5,568</b>	<b>5,345</b>	<b>5,134</b>
Capital Contribuido	6,992	6,671	6,327	5,886	6,416	6,172	6,130	6,130	6,085	5,996	5,914	5,819	5,713
Utilidades Acumuladas	131	211	351	3,334	2,466	1,223	838	453	164	(85)	(275)	(440)	(579)
Utilidad del Ejercicio	67	157	124	(592)	(497)	(344)	(385)	(244)	(160)	(107)	(71)	(33)	1
<b>Deuda Total</b>	<b>81</b>	<b>1,926</b>	<b>2,842</b>	<b>2,851</b>	<b>3,047</b>	<b>3,698</b>	<b>3,643</b>	<b>3,805</b>	<b>4,037</b>	<b>3,937</b>	<b>4,012</b>	<b>4,012</b>	<b>4,187</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>(1,025)</b>	<b>1,129</b>	<b>1,993</b>	<b>2,343</b>	<b>2,402</b>	<b>3,134</b>	<b>3,343</b>	<b>3,612</b>	<b>3,614</b>	<b>3,657</b>	<b>3,677</b>	<b>3,692</b>	<b>3,689</b>
<b>LTV</b>	<b>1.1%</b>	<b>21.0%</b>	<b>29.0%</b>	<b>24.5%</b>	<b>25.7%</b>	<b>31.0%</b>	<b>31.9%</b>	<b>32.2%</b>	<b>33.6%</b>	<b>33.8%</b>	<b>34.9%</b>	<b>35.5%</b>	<b>37.1%</b>

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

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T20.

1. Al 4T19 se incluyen P\$357m de Activos disponibles para la venta, correspondiente al recambio de activos.

2. Se refiere a licencias y gastos relacionados de uso de marca y anticipos de software.

3. Se refiere a anticipos derivados de las adquisiciones de México Plaza y Microtel Toluca en 2014.

4. Se refiere a Acreedores diversos, Cuentas por pagar a partes relacionadas y Otras contribuciones por pagar.



A NRSRO Rating\*

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

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Ventas Netas</b>	<b>884</b>	<b>1,310</b>	<b>1,798</b>	<b>1,953</b>	<b>2,057</b>	<b>1,920</b>	<b>1,207</b>	<b>2,041</b>	<b>2,500</b>	<b>2,770</b>	<b>2,923</b>	<b>3,061</b>	<b>3,189</b>
Ingresos por Rentas	832	1,228	1,707	1,861	1,954	1,822	1,147	1,942	2,379	2,635	2,781	2,912	3,034
Ingresos por Mantenimiento	52	81	90	91	103	98	60	99	121	134	142	149	155
<b>Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)</b>	<b>884</b>	<b>1,310</b>	<b>1,798</b>	<b>1,953</b>	<b>2,057</b>	<b>1,920</b>	<b>1,207</b>	<b>2,041</b>	<b>2,500</b>	<b>2,770</b>	<b>2,923</b>	<b>3,061</b>	<b>3,189</b>
Gastos de Generales	680	965	1,255	1,507	1,514	1,470	988	1,605	1,956	2,161	2,275	2,376	2,469
Gastos de Operación	563	827	1,138	1,302	1,333	1,316	866	1,429	1,744	1,930	2,034	2,126	2,216
Gastos de Administración y Otros	117	138	117	205	180	154	122	177	211	231	241	250	254
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	<b>205</b>	<b>345</b>	<b>543</b>	<b>446</b>	<b>543</b>	<b>450</b>	<b>219</b>	<b>435</b>	<b>544</b>	<b>609</b>	<b>648</b>	<b>685</b>	<b>720</b>
Depreciación y Amortización	108	158	220	249	286	313	277	282	292	288	282	277	271
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>96</b>	<b>188</b>	<b>322</b>	<b>197</b>	<b>257</b>	<b>137</b>	<b>(59)</b>	<b>153</b>	<b>252</b>	<b>321</b>	<b>366</b>	<b>408</b>	<b>449</b>
Otros ingresos generales y (gastos) netos <sup>1</sup>	(18)	(19)	(53)	(623)	(561)	(279)	(35)	(38)	(41)	(44)	(48)	(52)	(56)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>78</b>	<b>169</b>	<b>269</b>	<b>(426)</b>	<b>(303)</b>	<b>(142)</b>	<b>(93)</b>	<b>116</b>	<b>211</b>	<b>277</b>	<b>318</b>	<b>356</b>	<b>393</b>
Ingresos por Intereses	4	19	19	51	74	50	21	17	13	22	25	23	21
Intereses Pagados	15	30	157	210	248	253	313	383	399	418	422	417	414
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	11	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(11)</b>	<b>(10)</b>	<b>(137)</b>	<b>(159)</b>	<b>(186)</b>	<b>(206)</b>	<b>(293)</b>	<b>(366)</b>	<b>(387)</b>	<b>(396)</b>	<b>(397)</b>	<b>(394)</b>	<b>(392)</b>
Resultado Cambiario	(1)	(1)	(6)	(6)	(0)	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>	<b>(143)</b>	<b>(165)</b>	<b>(186)</b>	<b>(204)</b>	<b>(293)</b>	<b>(366)</b>	<b>(387)</b>	<b>(396)</b>	<b>(397)</b>	<b>(394)</b>	<b>(392)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>66</b>	<b>158</b>	<b>126</b>	<b>(591)</b>	<b>(490)</b>	<b>(346)</b>	<b>(386)</b>	<b>(250)</b>	<b>(175)</b>	<b>(119)</b>	<b>(79)</b>	<b>(37)</b>	<b>0</b>
Impuestos sobre la Utilidad	(0)	0	2	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	0	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	(0)	0	(0)	(3)	6	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>124</b>	<b>(592)</b>	<b>(497)</b>	<b>(346)</b>	<b>(386)</b>	<b>(250)</b>	<b>(175)</b>	<b>(119)</b>	<b>(79)</b>	<b>(37)</b>	<b>0</b>
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	(0)	(1)	(6)	(15)	(12)	(8)	(4)	(3)	(1)
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>124</b>	<b>(592)</b>	<b>(497)</b>	<b>(344)</b>	<b>(385)</b>	<b>(244)</b>	<b>(160)</b>	<b>(107)</b>	<b>(71)</b>	<b>(33)</b>	<b>1</b>
<b>Cambio en Ventas</b>	<b>335.8%</b>	<b>48.1%</b>	<b>37.2%</b>	<b>8.6%</b>	<b>5.3%</b>	<b>-6.6%</b>	<b>-37.2%</b>	<b>69.1%</b>	<b>22.5%</b>	<b>10.8%</b>	<b>5.5%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.2%</b>
Ingresos 12m por Habitación (miles de pesos)	184	213	257	277	289	267	173	287	343	380	401	420	437
Número de habitaciones <sup>3</sup>	5,073	6,661	6,713	6,748	6,785	6,750	6,768	6,768	6,940	6,940	6,940	6,940	6,940
Factor de Ocupación	52.0%	52.5%	58.6%	62.4%	63.1%	62.3%	42.7%	54.6%	53.9%	56.6%	56.8%	56.9%	56.8%
Margen EBITDA 12m	23.1%	26.4%	30.2%	22.8%	26.4%	23.4%	18.1%	21.3%	21.8%	22.0%	22.2%	22.4%	22.6%
EBITDA Ajustado <sup>2</sup>	269	405	568	579	622	494	219	435	544	609	648	685	720
Margen EBITDA Ajustado 12m	30.4%	30.9%	31.6%	29.6%	30.2%	25.7%	18.1%	21.3%	21.8%	22.0%	22.2%	22.4%	22.6%
NOI 12m	322	483	660	694	699	617	341	612	756	840	889	934	974
Margen NOI 12m	36.4%	36.9%	36.7%	35.5%	34.0%	32.1%	28.2%	30.0%	30.2%	30.3%	30.4%	30.5%	30.5%
Tasa Pasiva 12m	3.5%	4.9%	7.1%	7.4%	9.9%	8.9%	9.9%	10.0%	10.0%	10.0%	10.1%	10.0%	10.0%
Tasa Activa 12m	0.6%	2.1%	2.1%	5.8%	9.9%	8.0%	5.4%	3.9%	3.1%	3.9%	4.3%	4.4%	4.0%
Distribuciones / Capital Contribuido	3.2%	4.8%	6.3%	7.5%	6.6%	4.0%	0.7%	0.0%	0.7%	1.5%	1.4%	1.6%	1.9%
NOI / Intereses Pagados	22.1	16.4	4.2	3.3	2.8	2.4	1.1	1.6	1.9	2.0	2.1	2.2	2.4

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

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T20.

1. Incluye Deterioro de Propiedades de Inversión por PS523m en 2018 y PS220m en 2019.

2. Excluye los gastos de Adquisición, Organización, además de las estimaciones por cuentas incobrables, y reserva para el pago de contraprestación a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (AAP) que derivan del proceso de internalización del Asesor.

3. Incluye las habitaciones correspondientes a la participación de Fibra Inn en los hoteles de Fábrica de Hoteles.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Participación Mayoritaria en la Utilidad<sup>1</sup></b>	<b>125</b>	<b>94</b>	<b>188</b>	<b>62</b>	<b>(667)</b>	<b>(599)</b>	<b>(571)</b>	<b>(256)</b>	<b>(186)</b>	<b>(123)</b>	<b>(81)</b>	<b>(43)</b>	<b>(33)</b>
- Resultado Cambiario	(0)	(3)	(6)	(4)	(3)	5	1	0	0	0	0	0	0
+ Gastos Pagados Por Anticipado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación***	82	102	105	82	100	171	148	153	158	155	152	149	149
(+) Revaluación de Propiedades y Otros	0	0	0	0	585	523	220	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>44</b>	<b>(5)</b>	<b>89</b>	<b>(15)</b>	<b>(179)</b>	<b>(252)</b>	<b>(499)</b>	<b>(409)</b>	<b>(345)</b>	<b>(278)</b>	<b>(233)</b>	<b>(192)</b>	<b>(182)</b>
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	42	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

1. La utilidad neta presentada muestra un trimestre de desfase debido a que las distribuciones decretadas se pagan al trimestre posterior a su cálculo.

\*\*\* Se calcula restando la depreciación contable menos la depreciación fiscal. La depreciación fiscal se calcula con base al 80.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%.

A NRSRO Rating\*

Fibra Inn (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>													
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	66	158	126	(591)	(490)	(346)	(386)	(250)	(175)	(119)	(79)	(37)	0
Otras Partidas	19	19	4	8	7	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	108	158	220	249	286	327	277	282	292	288	282	277	271
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	0	8	30	29	15	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro de Propiedades de Inv.	0	0	42	585	523	220	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	0	(14)	(19)	(51)	(74)	(50)	(21)	(17)	(13)	(22)	(25)	(23)	(21)
Otras Partidas de Inversión <sup>1</sup>	0	0	2	136	51	12	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>108</b>	<b>144</b>	<b>253</b>	<b>949</b>	<b>815</b>	<b>525</b>	<b>257</b>	<b>265</b>	<b>280</b>	<b>266</b>	<b>258</b>	<b>253</b>	<b>250</b>
Intereses Devengados	0	24	156	210	248	227	313	383	399	418	422	417	414
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>156</b>	<b>210</b>	<b>220</b>	<b>270</b>	<b>313</b>	<b>383</b>	<b>399</b>	<b>418</b>	<b>422</b>	<b>417</b>	<b>414</b>
<b>Flujo Deriv. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>193</b>	<b>344</b>	<b>539</b>	<b>576</b>	<b>553</b>	<b>450</b>	<b>184</b>	<b>397</b>	<b>504</b>	<b>565</b>	<b>600</b>	<b>633</b>	<b>664</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(25)	(171)	84	(118)	46	1	(16)	(24)	(36)	(18)	(15)	(14)	(14)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(111)	(182)	102	277	(11)	(118)	246	(4)	88	39	25	22	30
Incremento (Decremento) en Proveedores	46	81	(44)	(7)	4	78	(1)	15	24	12	8	7	7
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	13	5	(8)	2	27	(11)	(1)	36	59	31	21	19	18
Capital de trabajo	(77)	(267)	133	156	67	(51)	229	23	135	65	39	34	41
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>116</b>	<b>77</b>	<b>672</b>	<b>732</b>	<b>619</b>	<b>399</b>	<b>413</b>	<b>421</b>	<b>639</b>	<b>629</b>	<b>639</b>	<b>668</b>	<b>705</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>													
Anticipos para Compra de Propiedades	0	0	(110)	(23)	(139)	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(1,984)	(1,857)	(831)	(408)	(1,098)	(1,448)	(571)	(903)	(265)	(70)	(70)	(71)	(72)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	3	2	87	490	357	160	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	(19)	(19)	(30)	(14)	(10)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	0	14	19	51	74	50	21	17	13	22	25	23	21
Otros Activos	0	(8)	(12)	(6)	8	(12)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(2,003)</b>	<b>(1,870)</b>	<b>(960)</b>	<b>(397)</b>	<b>(1,079)</b>	<b>(929)</b>	<b>(226)</b>	<b>(758)</b>	<b>(283)</b>	<b>(77)</b>	<b>(74)</b>	<b>(75)</b>	<b>(76)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>(1,887)</b>	<b>(1,793)</b>	<b>(288)</b>	<b>335</b>	<b>(459)</b>	<b>(530)</b>	<b>187</b>	<b>(337)</b>	<b>356</b>	<b>553</b>	<b>566</b>	<b>593</b>	<b>628</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>													
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros Financiamientos	1,000	600	250	0	200	400	375	350	325	250	400	250	175
Financiamientos Bursátiles	0	1,875	995	0	1,975	1,274	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(900)	(600)	(350)	0	(200)	0	(430)	(188)	(94)	(350)	(325)	(250)	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	(1,875)	(1,000)	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	0	(27)	(12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(19)	(44)	(143)	(202)	(174)	(345)	(313)	(383)	(399)	(418)	(422)	(417)	(414)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>81</b>	<b>1,804</b>	<b>740</b>	<b>(202)</b>	<b>(75)</b>	<b>329</b>	<b>(368)</b>	<b>(220)</b>	<b>(168)</b>	<b>(518)</b>	<b>(347)</b>	<b>(417)</b>	<b>(239)</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social <sup>2</sup>	2,751	0	0	0	1,242	363	0	452	133	0	0	0	0
Recompra de CBFIs	0	0	0	(33)	(148)	0	(41)	0	(45)	(89)	(82)	(95)	(106)
Dividendos Pagados	(224)	(320)	(400)	(441)	(423)	(244)	(41)	0	(45)	(89)	(82)	(95)	(106)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>2,527</b>	<b>(320)</b>	<b>(400)</b>	<b>(474)</b>	<b>671</b>	<b>119</b>	<b>(83)</b>	<b>452</b>	<b>42</b>	<b>(178)</b>	<b>(165)</b>	<b>(190)</b>	<b>(212)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>2,608</b>	<b>1,483</b>	<b>340</b>	<b>(676)</b>	<b>596</b>	<b>449</b>	<b>(451)</b>	<b>231</b>	<b>(126)</b>	<b>(696)</b>	<b>(511)</b>	<b>(607)</b>	<b>(450)</b>
<b>Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>721</b>	<b>(310)</b>	<b>52</b>	<b>(341)</b>	<b>136</b>	<b>(81)</b>	<b>(264)</b>	<b>(106)</b>	<b>230</b>	<b>(143)</b>	<b>54</b>	<b>(14)</b>	<b>178</b>
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	386	1,107	797	849	508	644	564	299	193	423	280	334	320
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,107</b>	<b>797</b>	<b>849</b>	<b>508</b>	<b>644</b>	<b>564</b>	<b>299</b>	<b>193</b>	<b>423</b>	<b>280</b>	<b>334</b>	<b>320</b>	<b>498</b>
<i>Cifras UDM</i>													
Capex de Mantenimiento	60	76	82	106	98	103	96	60	102	125	138	146	153
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>506</b>	<b>626</b>	<b>522</b>	<b>298</b>	<b>318</b>	<b>367</b>	<b>552</b>	<b>516</b>	<b>509</b>	<b>526</b>	<b>552</b>
Amortización de Deuda	900	627	362	0	2,075	1,000	430	188	94	350	325	250	0
Revolencia automática / Amortizaciones /Refinanciamientos	(900)	(627)	(362)	0	(2,075)	(1,000)	(336)	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	94	188	94	350	325	250	0
Intereses Netos Pagados <sup>3</sup>	29	39	128	157	180	295	293	366	387	396	397	394	392
<b>Servicio de la Deuda</b>	<b>29</b>	<b>39</b>	<b>128</b>	<b>157</b>	<b>180</b>	<b>295</b>	<b>386</b>	<b>554</b>	<b>480</b>	<b>746</b>	<b>722</b>	<b>644</b>	<b>392</b>
DSCR	0.5	0.0	3.9	4.0	2.9	1.0	0.8	0.7	1.1	0.7	0.7	0.8	1.4
Caja Inicial Disponible	386	1,107	797	849	508	644	564	299	193	423	280	334	320
DSCR con Caja Inicial	13.6	28.6	10.2	9.4	5.7	3.2	2.3	1.2	1.6	1.3	1.1	1.3	2.2
Deuda Neta a FLE	-73.1	1,340	3.9	3.7	4.6	10.5	10.5	9.9	6.5	7.1	7.2	7.0	6.7
<b>Deuda Neta a EBITDA</b>	<b>-5.0</b>	<b>3.3</b>	<b>3.7</b>	<b>5.3</b>	<b>4.4</b>	<b>7.0</b>	<b>15.3</b>	<b>8.3</b>	<b>6.6</b>	<b>6.0</b>	<b>5.7</b>	<b>5.4</b>	<b>5.1</b>

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

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T20.

1. En 2017 incluye P\$94m por reserva de pago de CBFIs a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y P\$43m por estimación de cuentas por cobro dudosos.

2. En 2014 y 2018 incluye colocación de CBFIs, mientras que a partir de 2019 corresponde a las inversiones de los socios de Fábrica de Hoteles al considerarse el método de consolidación.

3. Incluye los intereses devengados no pagados en el periodo, los cuales se observan como un pasivo por obligaciones de deuda en el Balance General.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>506</b>	<b>626</b>	<b>522</b>	<b>298</b>	<b>318</b>	<b>367</b>	<b>552</b>	<b>516</b>	<b>509</b>	<b>526</b>	<b>552</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>116</b>	<b>77</b>	<b>672</b>	<b>732</b>	<b>619</b>	<b>399</b>	<b>413</b>	<b>421</b>	<b>639</b>	<b>629</b>	<b>639</b>	<b>668</b>	<b>705</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	42	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Participación Minoritaria	0	0	0	0	(0)	(1)	(1)	(6)	(15)	(12)	(8)	(4)	(1)
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento <sup>1</sup>	60	76	82	106	98	103	96	60	102	125	138	146	153
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>506</b>	<b>626</b>	<b>522</b>	<b>298</b>	<b>318</b>	<b>367</b>	<b>552</b>	<b>516</b>	<b>509</b>	<b>526</b>	<b>552</b>

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

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra Inn debe realizar por tema de regulación.

1. Se calcula como 1.0% del valor de PPE; sin embargo, a partir de 2018 se empieza a considerar como 5.0% de los ingresos totales del periodo inmediato anterior.



## 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

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130  
fernando.montesdeoca@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis

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

#### Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

#### Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140  
alfonso.sales@hrratings.com

#### Dirección General Adjunta de Análisis

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

#### Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano + 52 55 1500 0763  
joseluis.cano@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

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

#### Dirección General de Cumplimiento

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

### Negocios

#### Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134  
francisco.valle@hrratings.com



México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130. Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

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

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

Table with 2 columns: Information category and Value. Rows include: Calificación anterior (Fibra Inn LP: HR AA+ | Perspectiva Estable, Fibra Inn CP: HR+1), Fecha de última acción de calificación (Fibra Inn LP: 13 de agosto de 2020, Fibra Inn CP: 13 de agosto de 2020), Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación (3T13-4T19), Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas (Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (KPMG)), 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, a la 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 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

\*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.



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Inn

## Fideicomiso F/1616

# HR AA- HR1

Corporativos  
23 de abril de 2020

**A NRSRO Rating\***

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).