

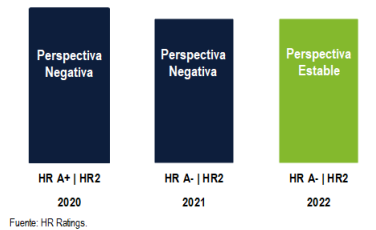
A NRSRO Rating*

Calificación

Fibra Inn LP HR A-
Fibra Inn CP HR2

Perspectiva Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

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

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

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR A-, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable para Fibra Inn. Asimismo, ratificó la calificación de HR2 para Fibra Inn

La ratificación de la calificación de Fibra Inn (FINN y/o el Fideicomiso), se basa en la estabilidad esperada en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) para el periodo proyectado (2022-2027). Durante los últimos doce meses (UDM) al segundo trimestre de 2022 (2T22), el FLE mostró una recuperación impulsada tanto por mayores factores de ocupación (57.9% al 2T22 vs. 40.6% al 2T21) como por un incremento en la tarifa promedio diaria (P\$1,564 vs. P\$1,288.3 al 2T21), como resultado de la reactivación económica. De igual forma, nuestros estimados consideran una recuperación continua hacia 2027, con lo cual esperamos que el Fideicomiso alcance en 2027 un factor de ocupación de 64.9%, así como una tarifa promedio diaria de P\$2,007. Esto, aunado a una estructura de deuda de largo plazo, se vería reflejado en niveles promedio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR, por sus iniciales en inglés) de 1.4 veces (x) para 2022-2027. Finalmente, la modificación de la Perspectiva a Estable obedece a que HR Ratings considera que existe una mayor visibilidad en la industria hotelera, la cual se refleja en una recuperación sostenida en la generación de ingresos, NOI y EBITDA, incluso por encima de niveles previos a la pandemia. Los principales supuestos y resultados son:

	UDM al		Escenario Base UDM al					Escenario Estrés UDM al					TMAC 22-27 ²		Estrés vs. Base
	2T21	2T22	2T23	2T24	2T25	2T26	2T27	2T23	2T24	2T25	2T26	2T27	Base	Estrés	
Ingresos	758	1,578	2,016	2,429	2,539	2,724	2,664	1,920	2,088	2,097	2,164	2,135	11.0%	6.2%	-15.9%
EBITDA	(24)	338	502	660	731	810	808	403	491	532	575	586	19.0%	11.6%	-26.3%
NOI	38	461	669	917	990	1,065	1,049	576	728	761	792	792	17.9%	11.4%	-22.2%
Margen EBITDA	-3.2%	21.4%	24.9%	27.2%	28.8%	29.7%	30.3%	21.0%	23.5%	25.4%	26.6%	27.4%	890pbs	602pbs	-288pbs
Margen NOI	5.0%	29.2%	33.2%	37.8%	39.0%	39.1%	39.4%	30.0%	34.9%	36.3%	36.6%	37.1%	1,017pbs	787pbs	-230pbs
Flujo Libre de Efectivo*	208	256	415	676	749	798	789	264	499	547	558	567	25.3%	17.3%	-28.9%
Servicio a la deuda	392	367	447	481	543	459	467	448	499	571	489	496	4.9%	6.2%	4.5%
Deuda Total	4,131	4,245	4,433	4,369	4,225	4,151	4,063	4,281	4,339	4,161	4,053	3,933	-0.9%	-1.5%	-2.2%
Deuda Neta	3,952	3,850	4,153	3,944	3,686	3,666	3,653	4,062	3,873	3,633	3,637	3,641	-1.0%	-1.1%	-1.3%
Caja Inicial	366	178	394	280	424	538	484	394	218	465	527	415	22.1%	18.5%	-4.7%
DSCR	0.5x	0.7x	0.9x	1.4x	1.4x	1.7x	1.7x	0.6x	1.0x	1.0x	1.1x	1.1x	n.a.	n.a.	n.a.
DSCR con Caja Inicial	1.5x	1.2x	1.8x	2.0x	2.2x	2.9x	2.7x	1.5x	1.4x	1.8x	2.2x	2.0x	n.a.	n.a.	n.a.
Años de Pago(DN/FLE)	19.0	15.1	10.0	5.8	4.9	4.6	4.6	15.4	7.8	6.6	6.5	6.4	n.a.	n.a.	n.a.
LTV	41.2%	35.8%	37.8%	38.4%	38.9%	39.7%	40.5%	36.7%	38.0%	38.4%	39.1%	39.7%	n.a.	n.a.	n.a.

Fuente: HR Ratings con información del Fideicomiso bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 3T22.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación.

*Son las distribuciones obligatorias que debe realizar la FIBRA para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias

¹Cifras en millones de pesos mexicanos

²Los movimientos en el margen EBITDA se expresan en puntos porcentuales, los de las métricas de calificación en puntos base. Estrés vs. Base compara el acumula de los dos escenarios.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Incremento en Ingresos.** Como resultado de la recuperación económica y reactivación de viajes de negocio y turismo, Fibra Inn reportó ingresos totales de P\$1,578m, por lo que reflejó un incremento de más del 100% con respecto al mismo periodo del año anterior y +14.2% por encima de nuestros estimados. A su vez, esto fue impulsado por una tendencia positiva en el factor de ocupación, así como un incremento en la tarifa promedio diaria.
- **Deuda.** Durante el 1T22, el Fideicomiso dispuso de un crédito con Banorte por P\$90m como fuente de financiamiento temporal, en tanto que se recupera el IVA generado por la venta del hotel Westin Monterrey Valle. Como resultado, Fibra Inn reportó una deuda total de P\$4,098m (vs. P\$3,989m al 2T21). No obstante, los niveles de deuda neta

mostraron una contracción debido a un fortalecimiento en la posición de liquidez derivado de la venta de Holiday Inn Express Guadalajara durante el 3T21.

- **Generación de FLE.** Durante los UDM al 2T22, Fibra Inn generó un FLE de P\$256m (vs. P\$208m UDM al 2T21) como resultado de mayores requerimientos de capital de trabajo debido a una normalización en operaciones a raíz de la reapertura económica.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Generación Sostenida de FLE.** Como resultado de una recuperación en el factor de ocupación y en la tarifa promedio diaria, así como el continuo alcance de economías de escala a nivel operativo, esperamos que el Fideicomiso genere un FLE de P\$829m en 2027.

Factores adicionales considerados

- **Venta de Activos No Estratégicos.** Nuestros escenarios incorporan que durante 2022 el Fideicomiso realice la venta de tres hoteles sin marca ubicados en la zona del Bajío (Celaya, Irapuato y Silao) y un hotel sin marca en Coatzacoalcos. De igual forma, esperamos que Fibra Inn realice la venta de siete hoteles más durante 2022-2024, con lo cual se obtendrían flujos de caja no operativos que fortalezcan los niveles de liquidez.

Factores que podrían subir la calificación

- **Resultados operativos superiores.** En caso de que el portafolio de hoteles mejore sus resultados operativos, ya sea por una recuperación en el factor de ocupación o por incremento de tarifas superiores a nuestras proyecciones, los ingresos totales podrían superar nuestras estimaciones, lo cual podría derivar en una mayor generación de FLE a nuestros supuestos. Si el DSCR se encuentra en niveles promedio por encima de 1.6x para 2022-2027 (UDM al 2T), la calificación podría revisarse al alza.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Mayor endeudamiento al esperado.** Si el Fideicomiso completa algún plan de expansión de su portafolio (el cual no se encuentra en nuestros escenarios) mediante endeudamiento adicional, las métricas de cobertura del servicio de la deuda se podrían ver afectadas. Si el LTV alcanza niveles promedio por encima de 39.6% para 2022-2027, la calificación podría revisarse a la baja.

Anexo - Escenario Base

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

	Años Calendario									Al Cierre	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
ACTIVOS TOTALES	11,858	10,431	11,896	11,827	11,604	11,076	10,664	10,225	9,830	10,034	11,852
Activo Circulante	1,235	856	663	804	865	902	859	780	724	787	753
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	564	303	306	498	489	576	531	460	390	179	395
Activos Disponibles para la venta	357	81	77	0	0	0	0	0	0	319	77
Cuentas por Cobrar a Clientes	75	20	70	87	112	117	124	118	128	74	90
Impuesto al valor agregado por recuperar	195	323	165	183	217	160	152	152	152	183	150
Impuestos por recuperar y otros	6	21	27	16	21	22	23	22	24	14	17
Pagos Anticipados	18	15	19	19	26	27	28	27	29	19	24
Partes Relacionadas	22	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	10,622	9,575	11,234	11,023	10,739	10,174	9,805	9,445	9,106	9,246	11,099
Anticipos para compra de propiedades	74	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	93	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedad, Planta y Equipo (neto)	10,372	9,340	10,976	10,719	10,432	9,872	9,506	9,154	8,815	8,998	10,790
Activos Intangibles	80	75	63	55	46	39	33	28	24	69	59
Activos por derecho de uso	2	14	11	11	11	11	11	11	11	12	11
Otros Activos LP	0	20	104	160	171	174	177	174	178	89	161
Efectivo Restringido	0	20	43	49	49	49	49	49	49	30	49
Otras cuentas por cobrar LP	0	0	37	36	47	49	52	50	54	48	37
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	24	75	75	75	75	75	75	11	75
PASIVOS TOTALES	4,125	4,633	4,489	4,681	4,772	4,638	4,588	4,492	4,422	4,552	4,559
Pasivo Circulante	692	472	467	505	632	568	599	599	3,762	526	445
Pasivo con Costo	336	149	165	197	279	204	216	231	3,369	142	147
Proveedores	90	128	154	161	189	194	205	195	209	176	158
Anticipo de Clientes	6	4	4	6	8	9	9	9	9	55	6
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	144	162	101	97	112	117	124	118	128	103	101
Otros Acreedores	77	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6
Impuestos por Pagar	36	20	27	28	28	28	29	29	30	32	16
Pasivo por Arrendamiento	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	0	3	8	7	7	7	7	7	7	8	7
Pasivos no Circulantes	3,433	4,161	4,022	4,176	4,140	4,070	3,989	3,894	660	4,026	4,114
Pasivo con Costo	3,425	4,087	3,999	4,160	4,124	4,054	3,973	3,877	644	3,989	4,098
Impuestos Diferidos	1	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4
Otros Pasivos no Financieros LP	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pasivos por Arrendamiento	1	12	10	9	9	9	9	9	9	11	9
Instrumentos Financieros Derivados	0	57	6	0	0	0	0	0	0	12	0
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
CAPITAL CONTABLE	7,732	5,798	7,408	7,145	6,832	6,438	6,076	5,733	5,407	5,482	7,293
Minoritario	739	790	1,203	1,181	1,156	1,135	1,133	1,143	1,161	779	1,204
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	766	883	1,241	1,219	1,181	1,156	1,135	1,133	1,143	818	1,219
Utilidad del Ejercicio	(27)	(93)	(38)	(38)	(24)	(21)	(2)	10	18	(39)	(15)
Mayoritario	6,994	5,008	6,205	5,964	5,676	5,303	4,943	4,590	4,247	4,703	6,089
Aportaciones de los Fideicomitentes	6,055	5,802	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933
Resultados Acumulados	1,425	731	535	316	(142)	(531)	(982)	(1,389)	(1,770)	(856)	332
Utilidad del Ejercicio	(487)	(1,525)	(264)	(285)	(115)	(99)	(9)	46	84	(375)	(176)
Deuda Total	3,761	4,235	4,164	4,357	4,403	4,258	4,189	4,109	4,013	4,131	4,245
Deuda Neta	3,198	3,933	3,859	3,859	3,914	3,682	3,659	3,649	3,624	3,952	3,850
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	31.7%	40.6%	35.0%	36.8%	37.9%	38.4%	39.3%	40.2%	40.8%	41.2%	35.8%

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 3T22.

A NRSRO Rating*

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

	Año Calendario									Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Ingresos Totales	1,920	706	1,184	1,784	2,311	2,498	2,612	2,699	2,743	472	866
Gastos de Generales	1,571	793	1,025	1,355	1,706	1,794	1,845	1,887	1,904	436	651
Gastos de Operación	1,311	752	934	1,221	1,472	1,538	1,590	1,642	1,657	406	588
Gastos de Administración	260	40	91	134	234	256	255	245	247	31	63
EBITDA	349	(86)	159	429	605	704	767	812	839	35	214
Depreciación y Amortización	316	324	368	417	416	398	375	361	347	168	209
Depreciación	299	301	353	403	404	388	366	352	339	160	201
Amortización Intangibles	14	21	12	10	8	7	6	5	4	6	6
Amortización por Derecho de Uso	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	33	(410)	(209)	13	189	305	392	451	492	(133)	6
Otros ingresos y (gastos) netos	(284)	(804)	330	69	89	(19)	(18)	(18)	(18)	(59)	(1)
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	(251)	(1,214)	120	82	278	286	374	433	474	(191)	5
Ingresos por Intereses	50	20	11	14	13	18	20	19	16	4	8
Intereses Pagados	270	338	378	401	426	417	397	388	380	188	197
Otros Gastos Financieros	12	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(233)	(317)	(369)	(386)	(413)	(399)	(377)	(369)	(364)	(184)	(189)
Resultado Cambiario	3	13	(16)	(3)	(6)	(7)	(8)	(9)	(9)	1	9
Resultado Integral de Financiamiento	(230)	(304)	(385)	(389)	(418)	(406)	(385)	(378)	(373)	(183)	(181)
Utilidad antes de Impuestos	(482)	(1,518)	(265)	(308)	(140)	(120)	(11)	55	101	(375)	(176)
Impuestos sobre la Utilidad	5	7	(1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	(487)	(1,525)	(264)	(308)	(140)	(120)	(11)	55	101	(375)	(176)
Participación minoritaria en la utilidad	(27)	(93)	(38)	(49)	(24)	(21)	(2)	10	18	(39)	(26)
Participación mayoritaria en la utilidad	(460)	(1,432)	(225)	(258)	(115)	(99)	(9)	46	84	(336)	(150)
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	-6.6%	-63.2%	67.6%	50.7%	29.5%	8.1%	4.6%	3.3%	1.6%	-44.3%	108.1%
NOI	609	-46	249	563	839	960	1,022	1,057	1,085	38	461
Margen NOI	31.7%	-6.5%	21.1%	31.6%	36.3%	38.4%	39.1%	39.2%	39.6%	5.0%	29.2%
Margen EBITDA	18.2%	-12.2%	13.4%	24.1%	26.2%	28.2%	29.4%	30.1%	30.6%	-3.2%	21.4%
Tasa de Impuestos (%)	-1.1%	-0.4%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	0.3%	-4.0%	-2.2%	0.1%	1.8%	3.0%	4.1%	4.9%	5.5%	-3.8%	-0.7%
Tasa Pasiva	8.2%	9.0%	9.4%	9.7%	10.0%	9.9%	9.7%	9.7%	9.7%	9.3%	9.6%
Tasa Activa	7.1%	3.8%	2.8%	2.8%	3.0%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	2.5%	3.1%

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 3T22.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Utilidad Neta Consolidada	(592)	(979)	(1,458)	(35)	(220)	(42)	(43)	54	77	208	256
- Resultado Cambiario	(2)	(61)	(130)	(11)	(38)	(7)	(7)	10	13	(1)	(8)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	386	372	327	372	376	364	343	330	317	341	356
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,161)	(1,874)
Resultado Fiscal Neto	(981)	(1,412)	(1,915)	(417)	(634)	(413)	(393)	(266)	(227)	(134)	(108)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	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 Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



Credit
Rating
Agency

Fibra Inn

Fideicomiso F/1616

HR A- HR2

Corporativos
19 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Inn (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario									Al Cierre	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
ACTIVOS TOTALES	11,858	10,431	11,896	11,810	11,676	11,089	10,614	10,131	9,664	10,034	11,852
Activo Circulante	1,235	856	663	780	935	915	811	687	562	787	753
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	564	303	306	457	557	593	492	373	244	179	395
Activos Disponibles para la venta	357	81	77	0	0	0	0	0	0	319	77
Cuentas por Cobrar a Clientes	75	20	70	92	104	105	108	105	107	74	90
Impuesto al valor agregado por recuperar	195	323	165	183	217	160	152	152	152	183	150
Impuestos por recuperar y otros	6	21	27	23	26	26	27	26	27	14	17
Pagos Anticipados	18	15	19	26	30	30	31	30	31	19	24
Partes Relacionadas	22	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	10,622	9,575	11,234	11,029	10,741	10,174	9,803	9,444	9,102	9,246	11,099
Anticipos para compra de propiedades	74	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	93	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedad, Planta y Equipo (neto)	10,372	9,340	10,976	10,719	10,432	9,872	9,506	9,154	8,815	8,998	10,790
Activos Intangibles	80	75	63	55	46	39	33	28	24	69	59
Activos por derecho de uso	2	14	11	11	11	11	11	11	11	12	11
Otros Activos LP	0	20	104	166	173	173	175	173	174	89	161
Efectivo Restringido	0	20	43	49	49	49	49	49	49	30	49
Otras cuentas por cobrar LP	0	0	37	42	49	49	50	49	50	48	37
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	24	75	75	75	75	75	75	11	75
PASIVOS TOTALES	4,125	4,633	4,489	4,667	4,854	4,674	4,577	4,455	4,333	4,552	4,559
Pasivo Circulante	692	472	467	492	578	502	519	525	3,670	526	445
Pasivo con Costo	336	149	165	197	278	203	215	228	3,369	142	147
Proveedores	90	128	154	160	164	162	165	159	162	176	158
Anticipo de Clientes	6	4	4	4	4	4	4	4	4	55	6
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	144	162	101	88	87	88	90	87	89	103	101
Otros Acreedores	77	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6
Impuestos por Pagar	36	20	27	28	28	28	29	29	30	32	16
Pasivo por Arrendamiento	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	0	3	8	7	7	7	7	7	7	8	7
Pasivo no Circulantes	3,433	4,161	4,022	4,174	4,276	4,171	4,057	3,930	662	4,026	4,114
Pasivo con Costo	3,425	4,087	3,999	4,158	4,260	4,155	4,041	3,914	646	3,989	4,098
Impuestos Diferidos	1	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4
Otros Pasivos no Financieros LP	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pasivos por Arrendamiento	1	12	10	9	9	9	9	9	9	11	9
Instrumentos Financieros Derivados	0	57	6	0	0	0	0	0	0	12	0
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
CAPITAL CONTABLE	7,732	5,798	7,408	7,143	6,822	6,415	6,037	5,676	5,331	5,482	7,293
Minoritario	739	790	1,203	1,174	1,127	1,075	1,036	1,006	982	779	1,204
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	766	883	1,241	1,219	1,174	1,127	1,075	1,036	1,006	818	1,219
Utilidad del Ejercicio	(27)	(93)	(38)	(45)	(47)	(52)	(38)	(30)	(23)	(39)	(15)
Mayoritario	6,994	5,008	6,205	5,969	5,696	5,341	5,001	4,670	4,349	4,703	6,089
Aportaciones de los Fideicomitentes	6,055	5,802	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933	5,933
Resultados Acumulados	1,425	731	535	353	(14)	(346)	(751)	(1,120)	(1,474)	(856)	332
Utilidad del Ejercicio	(487)	(1,525)	(264)	(317)	(224)	(246)	(181)	(143)	(110)	(375)	(176)
Deuda Total	3,761	4,235	4,164	4,355	4,538	4,358	4,256	4,142	4,015	4,131	4,245
Deuda Neta	3,198	3,933	3,859	3,899	3,980	3,765	3,764	3,769	3,771	3,952	3,850
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	31.7%	40.6%	35.0%	36.9%	38.9%	39.3%	40.1%	40.9%	41.5%	41.2%	35.8%

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 3T22.

A NRSRO Rating*

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

	Año Calendario									Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Ingresos Totales	1,920	706	1,184	1,772	2,073	2,099	2,120	2,142	2,158	472	866
Gastos de Generales	1,571	793	1,025	1,381	1,608	1,581	1,566	1,562	1,558	436	651
Gastos de Operación	1,311	752	934	1,241	1,384	1,351	1,346	1,355	1,352	406	588
Gastos de Administración	260	40	91	140	224	230	220	207	206	31	63
EBITDA	349	(86)	159	390	465	518	554	580	601	35	214
Depreciación y Amortización	316	324	368	417	416	398	375	361	347	168	209
Depreciación	299	301	353	403	404	388	366	352	339	160	201
Amortización Intangibles	14	21	12	10	8	7	6	5	4	6	6
Amortización por Derecho de Uso	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	33	(410)	(209)	(26)	49	119	179	219	254	(133)	6
Otros ingresos y (gastos) netos	(284)	(804)	330	69	89	(19)	(18)	(17)	(17)	(59)	(1)
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	(251)	(1,214)	120	42	138	100	161	202	236	(191)	5
Ingresos por Intereses	50	20	11	11	8	12	12	10	7	4	8
Intereses Pagados	270	338	378	399	418	409	390	381	374	188	197
Otros Gastos Financieros	12	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(233)	(317)	(369)	(388)	(409)	(397)	(378)	(371)	(366)	(184)	(189)
Resultado Cambiario	3	13	(16)	(1)	0	(1)	(3)	(4)	(4)	1	9
Resultado Integral de Financiamiento	(230)	(304)	(385)	(389)	(409)	(398)	(381)	(375)	(370)	(183)	(181)
Utilidad antes de Impuestos	(482)	(1,518)	(265)	(347)	(271)	(298)	(220)	(173)	(134)	(375)	(176)
Impuestos sobre la Utilidad	5	7	(1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	(487)	(1,525)	(264)	(347)	(271)	(298)	(220)	(173)	(134)	(375)	(176)
Participación minoritaria en la utilidad	(27)	(93)	(38)	(56)	(47)	(52)	(38)	(30)	(23)	(39)	(26)
Participación mayoritaria en la utilidad	(460)	(1,432)	(225)	(290)	(224)	(246)	(181)	(143)	(110)	(336)	(150)
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	-6.6%	-63.2%	67.6%	49.7%	17.0%	1.2%	1.0%	1.0%	0.7%	-44.3%	108.1%
NOI	609	-46	249	530	689	747	774	787	807	38	461
Margen NOI	31.7%	-6.5%	21.1%	29.9%	33.2%	35.6%	36.5%	36.8%	37.4%	5.0%	29.2%
Margen EBITDA	18.2%	-12.2%	13.4%	22.0%	22.4%	24.7%	26.1%	27.1%	27.8%	-3.2%	21.4%
Tasa de Impuestos (%)	-1.1%	-0.4%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	0.3%	-4.0%	-2.2%	-0.2%	0.5%	1.2%	1.8%	2.4%	2.8%	-3.8%	-0.7%
Tasa Pasiva	8.2%	9.0%	9.4%	9.7%	9.7%	9.4%	9.4%	9.4%	9.5%	9.3%	9.6%
Tasa Activa	7.1%	3.8%	2.8%	2.3%	1.8%	1.9%	1.9%	1.8%	1.9%	2.5%	3.1%

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 3T22.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Utilidad Neta Consolidada	(592)	(979)	(1,458)	(54)	(331)	(211)	(243)	(179)	(146)	208	256
- Resultado Cambiario	(2)	(61)	(130)	(14)	(58)	(37)	(42)	(31)	(26)	(1)	(8)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	386	372	327	372	376	364	343	330	317	341	356
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,161)	(1,874)
Resultado Fiscal Neto	(981)	(1,412)	(1,915)	(440)	(764)	(612)	(629)	(540)	(489)	(134)	(108)
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	0	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 Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

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

Director General

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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

Sustainable Impact / ESG

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

Regulación

Dirección General de 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 de Desarrollo de Negocios

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

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

Fibra Inn

Fideicomiso F/1616

HR A- HR2

Corporativos
19 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

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

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

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

Calificación anterior	Fibra Inn LP: HR A- Perspectiva Negativa Fibra Inn CP: HR2
Fecha de última acción de calificación	Fibra Inn LP: 13 de diciembre de 2021 Fibra Inn CP: 13 de diciembre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18-2T22
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, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

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

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