

A NRSRO Rating\*

Calificación

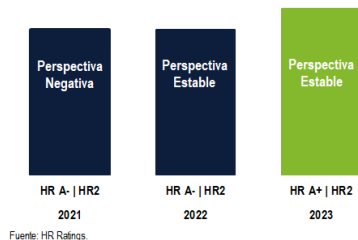
Fibra Inn LP  
Fibra Inn CP

HR A+  
HR2

Perspectiva

Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

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

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

**HR Ratings revisó al alza la calificación de HR A- a HR A+ manteniendo la Perspectiva Estable para Fibra Inn. Asimismo, ratificó la calificación de HR2 para Fibra Inn**

La revisión al alza de la calificación de largo plazo de Fibra Inn (FINN y/o el Fideicomiso y/o la Fibra), así como la ratificación de corto plazo, se sustenta en la mejora sostenida de los resultados operativos en los Últimos Doce Meses (UDM) al segundo semestre de 2023 (2T23). Esta mejora se refleja en un aumento del Flujo Libre de Efectivo (FLE) al cerrar en P\$571m, en comparación con los P\$250m reportados en los UDM al 2T22 y +37.7% vs. P\$415m en escenario base. La calificación también incorpora la reducción observada en los niveles de Deuda Neta, la cual se situó en P\$2,086m al 2T23. Lo anterior se tradujo en una caída significativa en los Años de Pago (3.7 años vs. 15.2 años al 2T22), así como en el índice de endeudamiento, medido a través del *Loan To Value* (LTV, por sus siglas en inglés), que cerró en 30.5% al 2T23 (vs. 35.8% al 2T22). Estas mejoras se atribuyen principalmente a la suscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs) por P\$1,500m durante el 2T23, lo que fortalece la posición financiera de la Fibra y proporciona recursos para impulsar su operación. Más adelante se espera un crecimiento continuo en los niveles de NOI y EBITDA de la Fibra, respaldado por un incremento constante en el factor de ocupación, el cual se estima alcanzará un promedio del 63.5% para 2023-2028 y un aumento en la tarifa promedio diaria a P\$2,185.2 en 2028. Todo esto, aunado a una estructura de deuda de largo plazo, se reflejaría en niveles promedio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) y DSCR con Caja de 1.5x y 5.0x para 2T24-2T28 (cifras UDM). Los principales supuestos y resultados son:

Fibra Inn: Supuestos UDM en P\$ Millones (m) y Métricas de Calificación UDM

	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Promedio Pond.		Estrés vs. Base
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P	Base	Estrés	
Ingresos	1,578	2,132	2,286	2,438	2,603	2,764	2,932	2,124	2,205	2,295	2,376	2,456	2,496	2,236	-10.5%
NOI	481	701	782	863	938	1,006	1,074	617	677	730	777	821	884	690	-21.9%
Margen NOI	30.5%	32.9%	34.2%	35.4%	36.0%	36.4%	36.6%	29.0%	30.7%	31.8%	32.7%	33.4%	35.4%	30.8%	(454)
EBITDA	348	514	588	664	721	776	833	436	497	539	579	619	676	504	-25.4%
Margen EBITDA	22.1%	24.1%	25.7%	27.3%	27.7%	28.1%	28.4%	20.5%	22.6%	23.5%	24.4%	25.2%	27.0%	22.5%	(453)
Flujo Libre de Efectivo	250	571	603	682	718	773	838	427	504	536	575	625	685	502	-26.7%
Deuda Total	4,245	4,184	4,156	4,118	4,066	4,001	3,922	4,156	4,118	4,066	4,001	4,022	4,092	4,098	0.2%
Deuda Neta	3,801	2,086	2,436	2,490	2,561	2,632	2,693	2,476	2,559	2,650	2,743	2,827	2,519	2,592	2.9%
Servicio de la Deuda	366	373	368	383	385	402	3,618	379	397	400	416	3,632	597	610	2.2%
DSCR	0.7x	1.5x	1.6x	1.8x	1.9x	1.9x	0.2x	1.1x	1.3x	1.3x	1.4x	0.2x	1.7x	1.2x	-29.3%
DSCR con Caja	1.2x	2.6x	7.1x	6.0x	5.8x	5.4x	0.6x	6.4x	5.3x	5.0x	4.6x	0.5x	5.9x	5.2x	-12.2%
Años de Pago	15.2	3.7	4.0	3.7	3.6	3.4	3.2	5.8	5.1	4.9	4.8	4.5	3.7	5.2	40.8%
LTV	35.8%	30.5%	31.2%	31.9%	32.5%	33.0%	33.4%	31.3%	32.0%	32.7%	33.2%	34.2%	32.1%	32.2%	0.5%

Fuente: Proyecciones de HR Rating basadas en los resultados reportados por la Fibra. Consulte el Glosario al final del reporte para información sobre la metodología.  
\*Las variaciones de los márgenes NOI y EBITDA se expresan en puntos porcentuales. Los promedios ponderados son las sumas de las variables relevantes durante el periodo de proyección ponderadas por el valor relativo de cada año de proyección en dicho periodo. Estrés vs. Base compara los promedios ponderados de cada escenario.

**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

- **Mayores niveles de FLE.** Como resultado de un crecimiento sostenido a nivel NOI y EBITDA, así como menores requerimientos de capital de trabajo, estimamos que el Fideicomiso alcanzó un FLE de P\$571m (vs. P\$250m UDM al 2T22 y P\$415m en escenario base). Lo anterior como resultado de una tendencia positiva en el factor de ocupación del portafolio (61.6% promedio UDM al 2T23 vs. 51.2% UDM al 2T22), así como un incremento en la tarifa promedio diaria (P\$1,621.6 vs. P\$1,400 UDM al 2T22) por una mayor relevancia de los hoteles de lujo dentro del portafolio.
- **Reducción en Deuda Neta.** Al 2T23, la Fibra reportó una deuda neta de P\$2,086m (-45.1% a/a y -47.9% vs. escenario base). Lo anterior como resultado de mayores niveles de liquidez, principalmente derivados por la suscripción de capital por P\$1,500m

durante el 2T23. Con dichos recursos, el Fideicomiso realizó el prepago de deuda por P\$77m y se espera que financie la operación hacia futuro.

### Expectativas para Periodos Futuros

- **Portafolio sin modificaciones.** Las proyecciones realizadas por HR Ratings no contemplan desinversión de activos, adquisiciones de nuevos hoteles, ni la incorporación de nuevos desarrollos al portafolio de Fibra Inn. Por ende, esperamos que el portafolio se mantenga estable durante el periodo proyectado, con un portafolio conformado por 33 hoteles en operación y 6,048 habitaciones.
- **Crecimiento en Ingresos Totales.** Bajo un escenario base estimamos una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 6.6% para 2T23-2T28 (cifras UDM) impulsado por un crecimiento sostenido en el factor de ocupación y en la tarifa promedio diaria. Esperamos que en el 2028 el factor de ocupación alcance 64.3% y la tarifa promedio diaria P\$2,185.2.

### Factores adicionales considerados

- **Refinanciamiento de Deuda en 2028.** Esperamos que FINN amortice su deuda con base en el calendario de amortizaciones vigente al 2T23, siendo el próximo vencimiento significativo para la Empresa la amortización de la emisión FINN 18 en el 2T28. Nuestros escenarios incorporan la capacidad de la Fibra para llevar a cabo un refinanciamiento de dicha emisión bajo condiciones similares. No obstante, dicha amortización es considerada como parte del servicio de la deuda para ese año, por lo cual las métricas de DSCR y DSCRC muestran un deterioro para los UDM al 2T28.

### Factores que podrían subir la calificación

- **Desapalancamiento.** Bajo un escenario en donde FINN sea capaz de prepagar deuda y muestre un menor apalancamiento al esperado, la calificación podría tener un impacto positivo. La calificación podría revisarse al alza si la Razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE refleja niveles sostenidos promedio por debajo de 2.5 años para 2T24-2T28 (cifras UDM).

### Factores que podrían bajar la calificación

- **Cambios en la estructura de capital de la Fibra.** Si como resultado de un proyecto de expansión, FINN incurre en un mayor endeudamiento, el cual no está contemplado por HR Ratings, y esto no viene acompañado de mayores niveles de FLE, la Fibra reportaría un deterioro los niveles de apalancamiento. De igual forma, si la Fibra refleja mayores presiones en el servicio de la deuda a corto plazo y los niveles de DSCR y DSCR reflejan niveles promedio por debajo de 1.1x y 3.8x para 2T24-2T28 (cifras UDM), la calificación podría revisarse a la baja.

Anexo - Escenario Base

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

	Al Cierre								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,896</b>	<b>12,493</b>	<b>13,503</b>	<b>13,086</b>	<b>12,685</b>	<b>12,301</b>	<b>11,917</b>	<b>11,536</b>	<b>11,852</b>	<b>13,726</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>663</b>	<b>885</b>	<b>2,075</b>	<b>1,864</b>	<b>1,753</b>	<b>1,642</b>	<b>1,515</b>	<b>1,379</b>	<b>753</b>	<b>2,308</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	306	614	1,786	1,599	1,489	1,363	1,220	1,070	395	2,001
Activos Disponibles para la venta	77	29	29	29	29	29	29	29	77	29
Cuentas por Cobrar a Clientes	70	58	75	77	84	89	95	99	90	91
Impuesto al valor agregado por recuperar	165	142	141	111	101	107	114	121	150	136
Impuestos por recuperar y otros	27	20	22	23	25	26	28	30	17	27
Pagos Anticipados	19	21	23	24	26	28	29	31	24	23
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>11,234</b>	<b>11,609</b>	<b>11,428</b>	<b>11,222</b>	<b>10,932</b>	<b>10,659</b>	<b>10,403</b>	<b>10,157</b>	<b>11,099</b>	<b>11,418</b>
Anticipos para compra de propiedades	79	0	0	0	0	0	0	0	79	0
Propiedades, Mobiliario y Equipo, neto	10,976	11,294	11,196	11,005	10,718	10,448	10,193	9,950	10,790	11,179
Activos Intangibles	63	50	43	41	39	36	34	32	59	44
Activos por derecho de uso	11	10	9	9	9	9	9	9	11	9
Otros Activos LP	104	255	180	167	167	167	167	167	161	186
Efectivo Restringido	43	145	97	97	97	97	97	97	49	97
Otras cuentas por cobrar LP	37	25	13	1	0	0	0	0	37	19
Instrumentos Financieros Derivados	24	84	70	70	70	70	70	70	75	70
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>4,489</b>	<b>4,695</b>	<b>4,540</b>	<b>4,506</b>	<b>4,467</b>	<b>4,429</b>	<b>4,375</b>	<b>4,309</b>	<b>4,559</b>	<b>4,560</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>467</b>	<b>542</b>	<b>542</b>	<b>549</b>	<b>567</b>	<b>599</b>	<b>3,831</b>	<b>620</b>	<b>445</b>	<b>543</b>
Pasivo con Costo	165	200	190	199	211	224	3,437	206	147	185
Proveedores	154	188	197	205	217	230	242	255	158	196
Anticipo de Clientes	4	3	3	3	4	4	4	4	6	3
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	101	105	105	94	87	93	98	104	101	101
Otros Acreedores	5	6	6	6	7	7	8	8	6	8
Impuestos por Pagar	27	27	27	27	28	28	29	29	16	36
Pasivo por Arrendamiento	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	8	10	10	10	10	10	10	10	7	10
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,022</b>	<b>4,153</b>	<b>3,998</b>	<b>3,957</b>	<b>3,901</b>	<b>3,830</b>	<b>544</b>	<b>3,689</b>	<b>4,114</b>	<b>4,017</b>
Pasivo con Costo	3,999	4,138	3,980	3,940	3,883	3,812	527	3,671	4,098	3,999
Impuestos Diferidos	4	3	8	8	8	8	8	8	4	8
Otros Pasivos no Financieros LP	4	4	3	3	3	3	3	4	4	3
Pasivos por Arrendamiento	10	8	6	6	6	6	6	6	9	6
Instrumentos Financieros Derivados	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>7,408</b>	<b>7,798</b>	<b>8,963</b>	<b>8,579</b>	<b>8,217</b>	<b>7,872</b>	<b>7,542</b>	<b>7,227</b>	<b>7,293</b>	<b>9,166</b>
<b>Minoritario</b>	<b>1,203</b>	<b>1,250</b>	<b>1,250</b>	<b>1,258</b>	<b>1,267</b>	<b>1,276</b>	<b>1,285</b>	<b>1,295</b>	<b>1,204</b>	<b>1,246</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	1,241	1,288	1,242	1,250	1,258	1,267	1,276	1,285	1,230	1,242
Utilidad del Ejercicio	(38)	(38)	8	8	9	9	9	10	(26)	4
<b>Mayoritario</b>	<b>6,205</b>	<b>6,549</b>	<b>7,713</b>	<b>7,321</b>	<b>6,951</b>	<b>6,597</b>	<b>6,257</b>	<b>5,933</b>	<b>6,089</b>	<b>7,921</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,933	5,910	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392	5,933	7,392
Resultados Acumulados	494	786	539	54	(402)	(826)	(1,221)	(1,610)	306	646
Utilidad del Ejercicio	(222)	(147)	(218)	(125)	(39)	30	85	150	(150)	(118)
<b>Deuda Total</b>	<b>4,164</b>	<b>4,338</b>	<b>4,170</b>	<b>4,139</b>	<b>4,094</b>	<b>4,036</b>	<b>3,964</b>	<b>3,877</b>	<b>4,245</b>	<b>4,184</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,815</b>	<b>3,579</b>	<b>2,287</b>	<b>2,443</b>	<b>2,509</b>	<b>2,576</b>	<b>2,647</b>	<b>2,710</b>	<b>3,850</b>	<b>2,183</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	19	16	15	15	15	15	15	15	19	14
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>35.0%</b>	<b>34.7%</b>	<b>30.9%</b>	<b>31.6%</b>	<b>32.3%</b>	<b>32.8%</b>	<b>33.3%</b>	<b>33.6%</b>	<b>35.8%</b>	<b>30.5%</b>

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 3T23.

A NRSRO Rating\*

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

	Año Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,184</b>	<b>1,913</b>	<b>2,202</b>	<b>2,361</b>	<b>2,522</b>	<b>2,686</b>	<b>2,844</b>	<b>3,014</b>	<b>866</b>	<b>1,085</b>
Ingresos por Hospedaje	1,151	1,839	2,124	2,279	2,435	2,593	2,745	2,909	826	1,047
Otros Ingresos	33	74	77	82	88	93	99	105	39	38
<b>Gastos de Generales</b>	<b>1,015</b>	<b>1,453</b>	<b>1,651</b>	<b>1,732</b>	<b>1,829</b>	<b>1,937</b>	<b>2,040</b>	<b>2,156</b>	<b>651</b>	<b>817</b>
Gastos de Operación	914	1,291	1,466	1,534	1,619	1,713	1,804	1,907	588	728
Gastos de Administración	101	162	186	198	211	224	236	249	63	89
<b>EBITDA</b>	<b>169</b>	<b>459</b>	<b>550</b>	<b>629</b>	<b>693</b>	<b>749</b>	<b>804</b>	<b>858</b>	<b>214</b>	<b>269</b>
Depreciación y Amortización	368	405	397	399	390	380	371	363	209	197
Depreciación	353	390	382	384	375	366	356	348	201	189
Amortización Intangibles	12	11	11	11	11	11	11	11	6	6
Amortización por Derecho de Uso	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>(199)</b>	<b>55</b>	<b>154</b>	<b>230</b>	<b>303</b>	<b>369</b>	<b>433</b>	<b>495</b>	<b>6</b>	<b>72</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	330	122	(40)	0	0	0	0	0	(1)	(40)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>130</b>	<b>176</b>	<b>114</b>	<b>230</b>	<b>303</b>	<b>369</b>	<b>433</b>	<b>495</b>	<b>5</b>	<b>32</b>
Ingresos por Intereses	11	24	76	73	64	57	40	36	8	30
Intereses Pagados	383	400	414	405	388	377	371	365	196	205
Otros Gastos Financieros	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Ingreso Financiero Neto</b>	<b>(376)</b>	<b>(377)</b>	<b>(339)</b>	<b>(333)</b>	<b>(325)</b>	<b>(322)</b>	<b>(332)</b>	<b>(330)</b>	<b>(189)</b>	<b>(175)</b>
Resultado Cambiario	(16)	18	19	(14)	(9)	(8)	(6)	(5)	9	34
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(392)</b>	<b>(359)</b>	<b>(320)</b>	<b>(347)</b>	<b>(334)</b>	<b>(330)</b>	<b>(339)</b>	<b>(335)</b>	<b>(180)</b>	<b>(141)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>(262)</b>	<b>(183)</b>	<b>(206)</b>	<b>(117)</b>	<b>(30)</b>	<b>39</b>	<b>95</b>	<b>160</b>	<b>(175)</b>	<b>(109)</b>
Impuestos sobre la Utilidad	(1)	3	4	0	0	0	0	0	0	4
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(260)</b>	<b>(185)</b>	<b>(211)</b>	<b>(117)</b>	<b>(30)</b>	<b>39</b>	<b>95</b>	<b>160</b>	<b>(176)</b>	<b>(114)</b>
Participación minoritaria en la utilidad	(38)	(38)	8	8	9	9	9	10	(26)	4
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>(222)</b>	<b>(147)</b>	<b>(218)</b>	<b>(125)</b>	<b>(39)</b>	<b>30</b>	<b>85</b>	<b>150</b>	<b>(150)</b>	<b>(118)</b>
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	67.6%	61.6%	15.1%	7.3%	6.8%	6.5%	5.9%	6.0%	108.1%	35.2%
NOI	270	622	736	827	904	973	1,040	1,107	481	701
Margen NOI	22.8%	32.5%	33.4%	35.0%	35.8%	36.2%	36.6%	36.7%	30.5%	32.9%
Margen EBITDA	14.3%	24.0%	25.0%	26.6%	27.5%	27.9%	28.3%	28.5%	22.1%	24.1%
Tasa de Impuestos (%)	0.5%	-1.6%	-2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-4.1%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	-2.1%	0.5%	1.4%	2.1%	2.8%	3.5%	4.2%	5.0%	-0.6%	1.1%
Tasa Pasiva	9.5%	9.8%	10.1%	10.1%	9.8%	9.6%	9.6%	9.6%	9.7%	9.9%
Tasa Activa	2.8%	4.7%	5.3%	4.2%	3.9%	3.7%	2.8%	2.8%	3.1%	5.3%

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 3T23.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(1,458)</b>	<b>(51)</b>	<b>(40)</b>	<b>(149)</b>	<b>(52)</b>	<b>21</b>	<b>80</b>	<b>144</b>
- Resultado Cambiario	(130)	(1)	3	8	9	9	9	10
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	327	371	391	391	383	373	363	355
(+) Otros	1,424	(115)	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>(492)</b>	<b>(538)</b>	<b>(428)</b>	<b>(532)</b>	<b>(426)</b>	<b>(343)</b>	<b>(275)</b>	<b>(201)</b>
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	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.

A NRSRO Rating\*

Fibra Inn (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)										
	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
<b>Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos</b>	(262)	(183)	(206)	(117)	(30)	39	95	160	(176)	(110)
Estimaciones del Periodo	2	(7)	0	0	0	0	0	0	(2)	0
Otras Partidas	2	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	4	(7)	0	0	0	0	0	0	(2)	0
Depreciación y Amortización	368	405	397	399	390	380	371	363	206	197
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	3	44	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)
Superávit de propiedades	(363)	(173)	0	0	0	0	0	0	(5)	0
Intereses a Favor	(11)	(24)	(76)	(73)	(64)	(57)	(40)	(36)	(8)	(30)
Fluctuación Cambiaria	11	(20)	(23)	14	9	8	6	5	(6)	(39)
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	8	232	297	340	335	331	338	332	187	128
Intereses Devengados	377	394	410	405	388	377	371	365	194	202
Intereses por Arrendamiento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento	7	7	4	0	0	0	0	0	3	4
Compensación a ejecutivos basda en CBFIs	11	13	40	0	0	0	0	0	7	40
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	396	415	455	406	389	379	372	366	204	246
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	146	458	546	629	693	749	804	858	212	264
Decremento (Incremento) en Clientes	(47)	33	(17)	(2)	(7)	(5)	(6)	(5)	(8)	(34)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	179	16	3	39	8	(10)	(9)	(10)	5	(4)
Incremento (Decremento) en Proveedores	36	30	17	8	12	13	12	13	12	16
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	8	(1)	2	(11)	(5)	7	7	7	(11)	9
<b>Capital de trabajo</b>	176	78	5	34	8	5	3	6	(2)	(13)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	176	78	5	34	8	5	3	6	(2)	(13)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	322	536	551	663	701	754	808	863	210	251
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
Adquisiciones de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	(99)	(40)	(258)	(193)	(89)	(95)	(102)	(104)	(12)	(48)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	271	125	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(2)	(5)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	0	(0)
Intereses Cobrados	11	24	76	73	64	57	40	36	8	30
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	183	107	(186)	(129)	(34)	(48)	(72)	(78)	(6)	(18)
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	505	643	365	534	667	706	736	785	205	233
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	64	204	0	0	0	0	0	3,200	89	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(140)	(14)	(142)	(45)	(54)	(66)	(78)	(3,292)	0	(112)
Amortización Pasivo por Arrendamiento	(4)	(4)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)
Efectivo Restringido	13	(102)	48	0	0	0	0	0	(6)	48
Intereses Pagados y otras partidas	(380)	(393)	(426)	(405)	(388)	(377)	(371)	(365)	(191)	(218)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(14)	(1)	13	0	0	0	0	0	(4)	13
Intereses por Arrendamiento	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	(463)	(312)	(512)	(454)	(446)	(448)	(454)	(461)	(115)	(271)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	1,501	0	0	0	0	0	0	1,501
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos	(3)	(1)	(33)	0	0	0	0	0	0	(33)
Pago de reparto a tenedores	0	(22)	(150)	(267)	(331)	(384)	(425)	(475)	0	(43)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	(3)	(23)	1,319	(267)	(331)	(384)	(425)	(475)	0	1,426
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	(466)	(335)	807	(721)	(778)	(832)	(878)	(936)	(115)	1,155
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	39	308	1,172	(187)	(111)	(126)	(143)	(150)	90	1,387
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(36)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	303	305	613	1,785	1,599	1,488	1,362	1,220	305	613
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	305	613	1,785	1,599	1,488	1,362	1,220	1,070	395	2,001
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	280	530	546	659	696	750	803	859	249	571
Amortización de Deuda	144	18	146	48	57	69	82	3,295	4	131
Revolencia automática	(144)	(5)	(107)	0	0	0	0	0	(4)	(131)
Amortización de Deuda Final	0	14	49	48	57	69	82	3,295	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	369	368	350	332	323	321	331	329	366	373
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	369	382	399	380	381	390	413	3,624	366	373
<b>DSCR</b>	0.8	1.4	1.4	1.7	1.8	1.9	1.9	0.2	0.7	1.5
Caja Inicial Disponible	303	305	613	1,785	1,599	1,488	1,362	1,220	179	395
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	1.6	2.2	2.9	6.4	6.0	5.7	5.2	0.6	1.2	2.6
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	13.6	6.7	4.2	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2	15.4	3.8
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	22.6	7.8	4.2	3.9	3.6	3.4	3.3	3.2	9.5	7.4

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 3T23.

**Anexo - Escenario de Estrés**
**Fibra Inn (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)**

	Al Cierre								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,896</b>	<b>12,493</b>	<b>13,484</b>	<b>13,052</b>	<b>12,634</b>	<b>12,239</b>	<b>11,828</b>	<b>11,519</b>	<b>11,852</b>	<b>13,726</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>663</b>	<b>885</b>	<b>2,057</b>	<b>1,830</b>	<b>1,702</b>	<b>1,580</b>	<b>1,426</b>	<b>1,362</b>	<b>753</b>	<b>2,308</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	306	614	1,762	1,541	1,408	1,258	1,095	1,021	395	2,001
Activos Disponibles para la venta	77	29	29	29	29	29	29	29	77	29
Cuentas por Cobrar a Clientes	70	58	76	76	81	83	86	88	90	91
Impuesto al valor agregado por recuperar	165	142	136	128	127	149	154	159	150	136
Impuestos por recuperar y otros	27	20	27	27	29	30	31	32	17	27
Pagos Anticipados	19	21	27	28	30	31	32	33	24	23
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>11,234</b>	<b>11,609</b>	<b>11,428</b>	<b>11,222</b>	<b>10,932</b>	<b>10,659</b>	<b>10,403</b>	<b>10,157</b>	<b>11,099</b>	<b>11,418</b>
Anticipos para compra de propiedades	79	0	0	0	0	0	0	0	79	0
Propiedades, Mobiliario y Equipo, neto	10,976	11,294	11,196	11,005	10,718	10,448	10,193	9,950	10,790	11,179
Activos Intangibles	63	50	43	41	39	36	34	32	59	44
Activos por derecho de uso	11	10	9	9	9	9	9	9	11	9
Otros Activos LP	104	255	180	167	167	167	167	167	161	186
Efectivo Restringido	43	145	97	97	97	97	97	97	49	97
Otras cuentas por cobrar LP	37	25	13	1	0	0	0	0	37	19
Instrumentos Financieros Derivados	24	84	70	70	70	70	70	70	75	70
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>4,489</b>	<b>4,695</b>	<b>4,529</b>	<b>4,498</b>	<b>4,461</b>	<b>4,431</b>	<b>4,373</b>	<b>4,402</b>	<b>4,559</b>	<b>4,560</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>467</b>	<b>542</b>	<b>531</b>	<b>540</b>	<b>560</b>	<b>601</b>	<b>3,828</b>	<b>613</b>	<b>445</b>	<b>543</b>
Pasivo con Costo	165	200	190	199	211	224	3,437	206	147	185
Proveedores	154	188	193	194	198	203	207	212	158	196
Anticipo de Clientes	4	3	2	2	2	2	2	2	6	3
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	101	105	101	100	102	125	135	145	101	101
Otros Acreedores	5	6	5	6	6	6	6	6	6	8
Impuestos por Pagar	27	27	27	27	28	28	29	29	16	36
Pasivo por Arrendamiento	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	8	10	10	10	10	10	10	10	7	10
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,022</b>	<b>4,153</b>	<b>3,998</b>	<b>3,957</b>	<b>3,901</b>	<b>3,830</b>	<b>544</b>	<b>3,789</b>	<b>4,114</b>	<b>4,017</b>
Pasivo con Costo	3,999	4,138	3,980	3,940	3,883	3,812	527	3,771	4,098	3,999
Impuestos Diferidos	4	3	8	8	8	8	8	8	4	8
Otros Pasivos no Financieros LP	4	4	3	3	3	3	3	4	4	3
Pasivos por Arrendamiento	10	8	6	6	6	6	6	6	9	6
Instrumentos Financieros Derivados	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>7,408</b>	<b>7,798</b>	<b>8,955</b>	<b>8,554</b>	<b>8,173</b>	<b>7,808</b>	<b>7,456</b>	<b>7,116</b>	<b>7,293</b>	<b>9,166</b>
<b>Minoritario</b>	<b>1,203</b>	<b>1,250</b>	<b>1,250</b>	<b>1,258</b>	<b>1,266</b>	<b>1,275</b>	<b>1,284</b>	<b>1,293</b>	<b>1,204</b>	<b>1,246</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	1,241	1,288	1,242	1,250	1,258	1,266	1,275	1,284	1,230	1,242
Utilidad del Ejercicio	(38)	(38)	8	8	9	9	9	9	(26)	4
<b>Mayoritario</b>	<b>6,205</b>	<b>6,549</b>	<b>7,706</b>	<b>7,296</b>	<b>6,907</b>	<b>6,533</b>	<b>6,172</b>	<b>5,823</b>	<b>6,089</b>	<b>7,921</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,933	5,910	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392	5,933	7,392
Resultados Acumulados	494	786	608	204	(257)	(686)	(1,088)	(1,474)	306	646
Utilidad del Ejercicio	(222)	(147)	(295)	(300)	(228)	(173)	(133)	(95)	(150)	(118)
<b>Deuda Total</b>	<b>4,164</b>	<b>4,338</b>	<b>4,170</b>	<b>4,139</b>	<b>4,094</b>	<b>4,036</b>	<b>3,964</b>	<b>3,977</b>	<b>4,245</b>	<b>4,184</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,815</b>	<b>3,579</b>	<b>2,311</b>	<b>2,501</b>	<b>2,589</b>	<b>2,681</b>	<b>2,772</b>	<b>2,859</b>	<b>3,850</b>	<b>2,183</b>
<b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>14</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>35.0%</b>	<b>34.7%</b>	<b>30.9%</b>	<b>31.7%</b>	<b>32.4%</b>	<b>33.0%</b>	<b>33.5%</b>	<b>34.5%</b>	<b>35.8%</b>	<b>30.5%</b>

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 3T23.

A NRSRO Rating\*

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

	Año Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,184</b>	<b>1,913</b>	<b>2,128</b>	<b>2,163</b>	<b>2,251</b>	<b>2,339</b>	<b>2,413</b>	<b>2,492</b>	<b>866</b>	<b>1,085</b>
Ingresos por Hospedaje	1,151	1,839	2,059	2,100	2,186	2,271	2,343	2,419	826	1,047
Otros Ingresos	33	74	69	63	66	68	70	73	39	38
<b>Gastos de Generales</b>	<b>1,015</b>	<b>1,453</b>	<b>1,650</b>	<b>1,694</b>	<b>1,733</b>	<b>1,779</b>	<b>1,814</b>	<b>1,863</b>	<b>651</b>	<b>817</b>
Gastos de Operación	914	1,291	1,471	1,512	1,545	1,584	1,614	1,657	588	728
Gastos de Administración	101	162	179	181	188	195	200	206	63	89
<b>EBITDA</b>	<b>169</b>	<b>459</b>	<b>478</b>	<b>469</b>	<b>518</b>	<b>560</b>	<b>599</b>	<b>629</b>	<b>214</b>	<b>269</b>
Depreciación y Amortización	368	405	397	399	390	380	371	363	209	197
Depreciación	353	390	382	384	375	366	356	348	201	189
Amortización Intangibles	12	11	11	11	11	11	11	11	6	6
Amortización por Derecho de Uso	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>(199)</b>	<b>55</b>	<b>81</b>	<b>70</b>	<b>128</b>	<b>180</b>	<b>228</b>	<b>267</b>	<b>6</b>	<b>72</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	330	122	(40)	0	0	0	0	0	(1)	(40)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>130</b>	<b>176</b>	<b>41</b>	<b>70</b>	<b>128</b>	<b>180</b>	<b>228</b>	<b>267</b>	<b>5</b>	<b>32</b>
Ingresos por Intereses	11	24	71	53	45	37	21	18	8	30
Intereses Pagados	383	400	412	399	382	373	366	365	196	205
Otros Gastos Financieros	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ingreso Financiero Neto	(376)	(377)	(342)	(348)	(339)	(336)	(346)	(348)	(189)	(175)
Resultado Cambiario	(16)	18	19	(14)	(9)	(8)	(6)	(5)	9	34
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(392)</b>	<b>(359)</b>	<b>(324)</b>	<b>(362)</b>	<b>(348)</b>	<b>(344)</b>	<b>(352)</b>	<b>(353)</b>	<b>(180)</b>	<b>(141)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>(262)</b>	<b>(183)</b>	<b>(283)</b>	<b>(292)</b>	<b>(220)</b>	<b>(164)</b>	<b>(124)</b>	<b>(86)</b>	<b>(175)</b>	<b>(109)</b>
Impuestos sobre la Utilidad	(1)	3	4	0	0	0	0	0	0	4
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(260)</b>	<b>(185)</b>	<b>(287)</b>	<b>(292)</b>	<b>(220)</b>	<b>(164)</b>	<b>(124)</b>	<b>(86)</b>	<b>(176)</b>	<b>(114)</b>
Participación minoritaria en la utilidad	(38)	(38)	8	8	9	9	9	9	(26)	4
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>(222)</b>	<b>(147)</b>	<b>(295)</b>	<b>(300)</b>	<b>(228)</b>	<b>(173)</b>	<b>(133)</b>	<b>(95)</b>	<b>(150)</b>	<b>(118)</b>
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	67.6%	61.6%	11.3%	1.6%	4.1%	3.9%	3.2%	3.3%	108.1%	35.2%
NOI	270	622	657	650	706	755	799	835	481	701
Margen NOI	22.8%	32.5%	30.9%	30.1%	31.4%	32.3%	33.1%	33.5%	30.5%	32.9%
Margen EBITDA	14.3%	24.0%	22.4%	21.7%	23.0%	23.9%	24.8%	25.3%	22.1%	24.1%
Tasa de Impuestos (%)	0.5%	-1.6%	-1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-4.1%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	-2.1%	0.5%	0.7%	0.6%	1.2%	1.7%	2.2%	2.7%	-0.6%	1.1%
Tasa Pasiva	9.5%	9.8%	10.1%	10.0%	9.6%	9.5%	9.5%	9.5%	9.7%	9.9%
Tasa Activa	2.8%	4.7%	5.0%	3.1%	2.8%	2.6%	1.7%	1.6%	3.1%	5.3%

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 3T23.

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes</b>	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(1,458)</b>	<b>(51)</b>	<b>(75)</b>	<b>(318)</b>	<b>(237)</b>	<b>(178)</b>	<b>(135)</b>	<b>(92)</b>
- Resultado Cambiario	(130)	(1)	3	8	8	9	9	9
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	327	371	391	391	383	373	363	355
(+) Otros	1,424	(115)	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>(492)</b>	<b>(538)</b>	<b>(463)</b>	<b>(701)</b>	<b>(611)</b>	<b>(543)</b>	<b>(490)</b>	<b>(438)</b>
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	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.

A NRSRO Rating\*

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

	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
<b>Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos</b>	(262)	(183)	(283)	(292)	(220)	(164)	(124)	(86)	(176)	(110)
Estimaciones del Periodo	2	(7)	0	0	0	0	0	0	(2)	0
Otras Partidas	2	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	4	(7)	0	0	0	0	0	0	(2)	0
Depreciación y Amortización	368	405	397	399	390	380	371	363	206	197
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	3	44	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)
Superávit de propiedades	(363)	(173)	0	0	0	0	0	0	(5)	0
Intereses a Favor	(11)	(24)	(71)	(53)	(45)	(37)	(21)	(18)	(8)	(30)
Fluctuación Cambiaria	11	(20)	(23)	14	9	8	6	5	(6)	(39)
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	8	232	302	361	354	350	356	349	187	128
Intereses Devengados	377	394	409	399	382	373	366	365	194	202
Intereses por Arrendamiento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento	7	7	4	0	0	0	0	0	3	4
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	11	13	40	0	0	0	0	0	7	40
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	396	415	454	400	384	374	367	366	204	246
<b>Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.</b>	146	458	473	469	518	560	599	629	212	264
Decremento (Incremento) en Clientes	(47)	33	(19)	(0)	(5)	(2)	(3)	(3)	(8)	(34)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	179	16	(1)	18	0	(25)	(7)	(7)	5	(4)
Incremento (Decremento) en Proveedores	36	30	12	1	4	5	4	6	12	16
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	8	(1)	(4)	(1)	4	24	10	11	(11)	9
<b>Capital de trabajo</b>	176	78	(11)	17	4	2	4	7	(2)	(13)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	176	78	(11)	17	4	2	4	7	(2)	(13)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	322	536	462	487	522	561	604	636	210	251
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
Adquisiciones de Propiedades de Inversión y Propiedad, Planta y Equipo	(99)	(40)	(258)	(193)	(89)	(95)	(102)	(104)	(12)	(48)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	271	125	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(2)	(5)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	0	(0)
Intereses Cobrados	11	24	71	53	45	37	21	18	8	30
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	183	107	(191)	(150)	(53)	(67)	(90)	(95)	(6)	(18)
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	505	643	271	337	469	494	514	541	205	233
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	64	204	0	0	0	0	0	3,300	89	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(140)	(14)	(142)	(45)	(54)	(66)	(78)	(3,292)	0	(112)
Amortización Pasivo por Arrendamiento	(4)	(4)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)
Efectivo Restringido	13	(102)	48	0	0	0	0	0	(6)	48
Intereses Pagados y otras partidas	(380)	(393)	(425)	(399)	(382)	(373)	(366)	(365)	(191)	(218)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(14)	(1)	13	0	0	0	0	0	(4)	13
Intereses por Arrendamiento	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	(463)	(312)	(510)	(448)	(441)	(443)	(449)	(361)	(115)	(271)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	1,501	0	0	0	0	0	0	1,501
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos	(3)	(1)	(33)	0	0	0	0	0	0	(33)
Pago de reparto a tenedores	0	(22)	(81)	(109)	(161)	(201)	(228)	(253)	0	(43)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	(3)	(23)	1,388	(109)	(161)	(201)	(228)	(253)	0	1,426
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	(466)	(335)	877	(558)	(603)	(644)	(677)	(615)	(115)	1,155
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	39	308	1,148	(221)	(134)	(149)	(163)	(73)	90	1,387
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(36)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	303	305	613	1,762	1,541	1,407	1,258	1,094	305	613
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	305	613	1,762	1,541	1,407	1,258	1,094	1,021	395	2,001
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	280	530	457	482	517	557	599	632	249	571
Amortización de Deuda	144	18	146	48	57	69	82	3,295	4	131
Revolencia automática	(144)	(5)	(107)	0	0	0	0	0	(4)	(131)
Amortización de Deuda Final	0	14	49	48	57	69	82	3,295	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	369	368	354	346	338	335	345	347	366	373
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	369	382	403	394	395	404	426	3,642	366	373
<b>DSCR</b>	0.8	1.4	1.1	1.2	1.3	1.4	1.4	0.2	0.7	1.5
Caja Inicial Disponible	303	305	613	1,762	1,541	1,407	1,258	1,094	179	395
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	1.6	2.2	2.7	5.7	5.2	4.9	4.4	0.5	1.2	2.6
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	13.6	6.7	5.1	5.2	5.0	4.8	4.6	4.5	15.4	3.8
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	22.6	7.8	4.8	5.3	5.0	4.8	4.6	4.5	9.5	7.4

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 3T23.



Anexo - Escenario Base UDM

Fibra Inn (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)	Al Cierre						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,852</b>	<b>13,726</b>	<b>13,301</b>	<b>12,897</b>	<b>12,512</b>	<b>12,128</b>	<b>11,747</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>753</b>	<b>2,308</b>	<b>1,922</b>	<b>1,822</b>	<b>1,717</b>	<b>1,598</b>	<b>1,468</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	395	2,001	1,623	1,531	1,408	1,273	1,132
Activos Disponibles para la venta	77	29	29	29	29	29	29
Cuentas por Cobrar a Clientes	90	91	101	106	114	120	121
Impuestos por Recuperar	150	136	115	98	104	111	117
Impuestos por recuperar y otros	17	27	29	31	33	35	37
Pagos Anticipados	24	23	25	27	29	30	32
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>11,099</b>	<b>11,418</b>	<b>11,379</b>	<b>11,075</b>	<b>10,794</b>	<b>10,530</b>	<b>10,279</b>
Anticipos para compra de propiedades	79	0	0	0	0	0	0
Propiedades, Mobiliario y Equipo, neto	10,790	11,179	11,155	10,860	10,582	10,319	10,070
Activos Intangibles	59	44	42	40	38	35	33
Activos por derecho de uso	11	9	9	9	9	9	9
Otros Activos LP	161	186	174	167	167	167	167
Efectivo Restringido	49	97	97	97	97	97	97
Otras cuentas por cobrar largo plazo	37	19	7	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Dreivados	75	70	70	70	70	70	70
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>4,559</b>	<b>4,560</b>	<b>4,532</b>	<b>4,500</b>	<b>4,469</b>	<b>4,423</b>	<b>4,364</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>445</b>	<b>543</b>	<b>553</b>	<b>570</b>	<b>602</b>	<b>3,834</b>	<b>653</b>
Pasivo con Costo	0	40	49	60	72	3,285	84
Proveedores	158	196	205	217	230	242	255
Anticipo de Clientes	6	3	3	3	4	4	4
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	101	101	91	84	90	96	101
Otros Acreedores	6	8	9	10	10	11	12
Impuestos por Pagar	16	36	36	37	37	38	38
Intereses por pagar	147	145	145	145	145	145	145
Pasivos por arrendamiento	3	4	4	4	4	4	4
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	7	10	10	10	10	10	10
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,114</b>	<b>4,017</b>	<b>3,979</b>	<b>3,931</b>	<b>3,867</b>	<b>589</b>	<b>3,711</b>
Pasivo con Costo	4,098	3,999	3,961	3,913	3,849	571	3,693
Impuestos Diferidos	4	8	8	8	8	8	8
Otros Pasivos no Financieros LP	4	3	3	3	3	3	3
Pasivos por arrendamiento	9	6	6	6	6	6	6
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>7,293</b>	<b>9,166</b>	<b>8,770</b>	<b>8,397</b>	<b>8,043</b>	<b>7,705</b>	<b>7,383</b>
<b>Minoritario</b>	<b>1,204</b>	<b>1,246</b>	<b>1,254</b>	<b>1,262</b>	<b>1,271</b>	<b>1,280</b>	<b>1,290</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	1,230	1,242	1,250	1,258	1,267	1,276	1,285
Utilidad del Ejercicio	(26)	4	4	4	4	5	5
<b>Mayoritario</b>	<b>6,089</b>	<b>7,921</b>	<b>7,516</b>	<b>7,134</b>	<b>6,772</b>	<b>6,425</b>	<b>6,093</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,933	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392
Resultados Acumulados	306	646	192	(233)	(629)	(1,002)	(1,368)
Utilidad del Ejercicio	(150)	(118)	(68)	(25)	9	35	69
<b>Deuda Total</b>	<b>4,245</b>	<b>4,184</b>	<b>4,156</b>	<b>4,118</b>	<b>4,066</b>	<b>4,001</b>	<b>3,922</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,801</b>	<b>2,086</b>	<b>2,436</b>	<b>2,490</b>	<b>2,561</b>	<b>2,632</b>	<b>2,693</b>
<b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>35.8%</b>	<b>30.5%</b>	<b>31.2%</b>	<b>31.9%</b>	<b>32.5%</b>	<b>33.0%</b>	<b>33.4%</b>

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

\* Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating\*

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

	UDM al:						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,578</b>	<b>2,132</b>	<b>2,286</b>	<b>2,438</b>	<b>2,603</b>	<b>2,764</b>	<b>2,932</b>
Ingresos por Rentas	1,523	2,060	2,206	2,353	2,513	2,668	2,830
Otros Ingresos	55	73	80	85	90	96	102
<b>Gastos de Generales</b>	<b>1,230</b>	<b>1,619</b>	<b>1,698</b>	<b>1,773</b>	<b>1,883</b>	<b>1,987</b>	<b>2,099</b>
Gastos de Operación	1,097	1,431	1,503	1,574	1,666	1,758	1,858
Gastos de Administración	133	188	195	199	217	229	241
<b>EBITDA</b>	<b>348</b>	<b>514</b>	<b>588</b>	<b>664</b>	<b>721</b>	<b>776</b>	<b>833</b>
Depreciación y Amortización	409	393	400	395	385	380	367
Depreciación	394	378	386	380	370	366	352
Amortización Intangibles	12	11	11	11	11	11	11
Amortización por Derecho de Uso	3	3	3	3	3	3	3
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>(61)</b>	<b>121</b>	<b>187</b>	<b>269</b>	<b>336</b>	<b>369</b>	<b>466</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	387	83	0	0	0	0	0
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>327</b>	<b>204</b>	<b>187</b>	<b>269</b>	<b>336</b>	<b>369</b>	<b>466</b>
Ingresos por Intereses	15	47	90	64	60	47	38
Intereses Pagados	393	409	414	395	382	374	368
Otros Gastos Financieros	2	0	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	1	1	1	1	1	1	1
Ingreso Financiero Neto	(381)	(364)	(325)	(332)	(323)	(328)	(331)
Resultado Cambiario	(8)	44	(22)	(12)	(8)	(7)	(6)
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(389)</b>	<b>(320)</b>	<b>(347)</b>	<b>(344)</b>	<b>(332)</b>	<b>(335)</b>	<b>(337)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>(63)</b>	<b>(117)</b>	<b>(160)</b>	<b>(74)</b>	<b>4</b>	<b>65</b>	<b>129</b>
Impuestos sobre la Utilidad	(1)	7	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(62)</b>	<b>(124)</b>	<b>(160)</b>	<b>(74)</b>	<b>4</b>	<b>39</b>	<b>129</b>
Participación minoritaria en la utilidad	(25)	(8)	8	8	9	9	9
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>(37)</b>	<b>(115)</b>	<b>(168)</b>	<b>(83)</b>	<b>(5)</b>	<b>30</b>	<b>120</b>
Cambio en Ventas	108.1%	35.2%	7.2%	6.7%	6.8%	6.2%	6.1%
NOI	481	701	782	863	938	1,006	1,074
Margen NOI	30.5%	32.9%	34.2%	35.4%	36.0%	36.4%	36.6%
Margen EBITDA	22.1%	24.1%	25.7%	27.3%	27.7%	28.1%	28.4%
Tasa de Impuestos (%)	2.1%	-6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3
Retorno sobre Capital Empleado (%)	-0.6%	1.1%	1.7%	2.6%	3.2%	3.9%	4.6%
Tasa Pasiva	9.7%	9.9%	10.3%	9.9%	9.7%	9.6%	9.6%
Tasa Activa	3.1%	5.3%	4.8%	3.8%	3.8%	3.2%	2.8%

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

\*Proyecciones a partir del 3T23.

Fibra Inn (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)							
	UDM al:						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>							
<b>Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos</b>	<b>(63)</b>	<b>(117)</b>	<b>(160)</b>	<b>(74)</b>	<b>4</b>	<b>65</b>	<b>129</b>
Estimaciones del Periodo	1	(5)	0	0	0	0	0
Provisiones del Periodo	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>3</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	408	395	400	395	385	376	367
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	(21)	44	0	0	0	0	0
Superávit de propiedades	(384)	(167)	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(14)	(47)	(90)	(64)	(60)	(47)	(38)
Fluctuación Cambiaria	5	(52)	22	12	8	7	6
Amortización y cancelación de costos capitalizados	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	<b>(5)</b>	<b>173</b>	<b>333</b>	<b>343</b>	<b>333</b>	<b>336</b>	<b>335</b>
Intereses Devengados	387	402	414	395	382	374	368
Otras Partidas de Financiamiento	6	8	0	0	0	0	0
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	12	47	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>405</b>	<b>456</b>	<b>414</b>	<b>395</b>	<b>382</b>	<b>374</b>	<b>368</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>341</b>	<b>509</b>	<b>588</b>	<b>664</b>	<b>721</b>	<b>776</b>	<b>833</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(10)	8	(9)	(6)	(8)	(7)	(0)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	16	7	29	21	(10)	(10)	(10)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(76)	33	9	12	13	12	13
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	(16)	19	(9)	(5)	7	7	7
<b>Capital de trabajo</b>	<b>(85)</b>	<b>67</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(85)</b>	<b>67</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>255</b>	<b>577</b>	<b>608</b>	<b>686</b>	<b>722</b>	<b>779</b>	<b>843</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>							
Adquisiciones de Propiedades de Inversión <sup>5</sup>	(19)	(76)	(361)	(85)	(92)	(99)	(103)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	271	125	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
Intereses Cobrados	14	47	90	64	60	47	38
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>265</b>	<b>94</b>	<b>(281)</b>	<b>(31)</b>	<b>(41)</b>	<b>(61)</b>	<b>(75)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>520</b>	<b>671</b>	<b>327</b>	<b>655</b>	<b>681</b>	<b>718</b>	<b>768</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	114	115	0	0	0	0	3,200
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	(126)	(51)	(49)	(60)	(72)	(3,285)
Amortización Pasivo por Arrendamiento	(4)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Efectivo Restringido	(19)	(48)	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(380)	(419)	(414)	(395)	(382)	(374)	(368)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(11)	17	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>(302)</b>	<b>(468)</b>	<b>(469)</b>	<b>(448)</b>	<b>(446)</b>	<b>(450)</b>	<b>(457)</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	1,501	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(2)	(34)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	0	(64)	(236)	(299)	(358)	(403)	(451)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>(2)</b>	<b>1,403</b>	<b>(236)</b>	<b>(299)</b>	<b>(358)</b>	<b>(403)</b>	<b>(451)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>(304)</b>	<b>935</b>	<b>(706)</b>	<b>(747)</b>	<b>(804)</b>	<b>(853)</b>	<b>(909)</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>216</b>	<b>1,606</b>	<b>(378)</b>	<b>(92)</b>	<b>(123)</b>	<b>(136)</b>	<b>(141)</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	179	395	2,001	1,623	1,531	1,408	1,272
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>395</b>	<b>2,001</b>	<b>1,623</b>	<b>1,531</b>	<b>1,408</b>	<b>1,272</b>	<b>1,132</b>
<i>Cifras UDM</i>							
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>250</b>	<b>571</b>	<b>603</b>	<b>682</b>	<b>718</b>	<b>773</b>	<b>838</b>
Amortización de Deuda	4	131	54	52	63	75	3,288
Revolencia automática	(4)	(131)	(10)	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	44	52	63	75	3,288
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	366	373	324	331	322	327	330
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>366</b>	<b>373</b>	<b>368</b>	<b>383</b>	<b>385</b>	<b>402</b>	<b>3,618</b>
<b>DSCR</b>	<b>0.7</b>	<b>1.5</b>	<b>1.6</b>	<b>1.8</b>	<b>1.9</b>	<b>1.9</b>	<b>0.2</b>
Caja Inicial Disponible	179	395	2,001	1,623	1,531	1,408	1,272
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>1.2</b>	<b>2.6</b>	<b>7.1</b>	<b>6.0</b>	<b>5.8</b>	<b>5.4</b>	<b>0.6</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>15.2</b>	<b>3.7</b>	<b>4.0</b>	<b>3.7</b>	<b>3.6</b>	<b>3.4</b>	<b>3.2</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>10.9</b>	<b>4.1</b>	<b>4.1</b>	<b>3.7</b>	<b>3.6</b>	<b>3.4</b>	<b>3.2</b>

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

\* Proyecciones a partir del 3T23.

**Anexo - Escenario Estrés UDM**
**Fibra Inn (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)**

	Al Cierre						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,852</b>	<b>13,726</b>	<b>13,282</b>	<b>12,860</b>	<b>12,451</b>	<b>12,055</b>	<b>11,745</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>753</b>	<b>2,308</b>	<b>1,903</b>	<b>1,785</b>	<b>1,656</b>	<b>1,525</b>	<b>1,467</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	395	2,001	1,582	1,462	1,320	1,161	1,098
Activos Disponibles para la venta	77	29	29	29	29	29	29
Cuentas por Cobrar a Clientes	90	91	101	104	108	112	109
Impuestos por Recuperar	150	136	127	124	130	152	157
Impuestos por recuperar y otros	17	27	34	36	37	38	39
Pagos Anticipados	24	23	30	31	33	34	35
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>11,099</b>	<b>11,418</b>	<b>11,379</b>	<b>11,075</b>	<b>10,794</b>	<b>10,530</b>	<b>10,279</b>
Anticipos para compra de propiedades	79	0	0	0	0	0	0
Propiedades, Mobiliario y Equipo, neto	10,790	11,179	11,155	10,860	10,582	10,319	10,070
Activos Intangibles	59	44	42	40	38	35	33
Activos por derecho de uso	11	9	9	9	9	9	9
Otros Activos LP	161	186	174	167	167	167	167
Efectivo Restringido	49	97	97	97	97	97	97
Otras cuentas por cobrar largo plazo	37	19	7	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Dreivados	75	70	70	70	70	70	70
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>4,559</b>	<b>4,560</b>	<b>4,529</b>	<b>4,498</b>	<b>4,461</b>	<b>4,425</b>	<b>4,460</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>445</b>	<b>543</b>	<b>550</b>	<b>568</b>	<b>595</b>	<b>3,836</b>	<b>649</b>
Pasivo con Costo	0	40	49	60	72	3,285	84
Proveedores	158	196	202	207	212	216	221
Anticipo de Clientes	6	3	2	2	2	2	2
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	101	101	97	98	107	130	140
Otros Acreedores	6	8	6	6	6	6	6
Impuestos por Pagar	16	36	36	37	37	38	38
Intereses por pagar	147	145	145	145	145	145	145
Pasivos por arrendamiento	3	4	4	4	4	4	4
Compensación a Ejecutivos basada en instrumentos	7	10	10	10	10	10	10
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,114</b>	<b>4,017</b>	<b>3,979</b>	<b>3,931</b>	<b>3,867</b>	<b>589</b>	<b>3,811</b>
Pasivo con Costo	4,098	3,999	3,961	3,913	3,849	571	3,793
Impuestos Diferidos	4	8	8	8	8	8	8
Otros Pasivos no Financieros LP	4	3	3	3	3	3	3
Pasivos por arrendamiento	9	6	6	6	6	6	6
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>7,293</b>	<b>9,166</b>	<b>8,754</b>	<b>8,362</b>	<b>7,989</b>	<b>7,630</b>	<b>7,285</b>
<b>Minoritario</b>	<b>1,204</b>	<b>1,246</b>	<b>1,254</b>	<b>1,262</b>	<b>1,271</b>	<b>1,280</b>	<b>1,289</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	1,230	1,242	1,250	1,258	1,266	1,275	1,284
Utilidad del Ejercicio	(26)	4	4	4	4	4	5
<b>Mayoritario</b>	<b>6,089</b>	<b>7,921</b>	<b>7,500</b>	<b>7,100</b>	<b>6,718</b>	<b>6,351</b>	<b>5,996</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,933	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392	7,392
Resultados Acumulados	306	646	262	(174)	(583)	(969)	(1,349)
Utilidad del Ejercicio	(150)	(118)	(155)	(119)	(91)	(72)	(47)
<b>Deuda Total</b>	<b>4,245</b>	<b>4,184</b>	<b>4,156</b>	<b>4,118</b>	<b>4,066</b>	<b>4,001</b>	<b>4,022</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,801</b>	<b>2,086</b>	<b>2,476</b>	<b>2,559</b>	<b>2,650</b>	<b>2,743</b>	<b>2,827</b>
<b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>35.8%</b>	<b>30.5%</b>	<b>31.3%</b>	<b>32.0%</b>	<b>32.7%</b>	<b>33.2%</b>	<b>34.2%</b>

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

\* Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating\*

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

	UDM al:						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,578</b>	<b>2,132</b>	<b>2,124</b>	<b>2,205</b>	<b>2,295</b>	<b>2,376</b>	<b>2,456</b>
Ingresos por Rentas	1,523	2,060	2,062	2,141	2,228	2,307	2,384
Otros Ingresos	55	73	62	64	67	69	72
<b>Gastos de Generales</b>	<b>1,230</b>	<b>1,619</b>	<b>1,689</b>	<b>1,708</b>	<b>1,756</b>	<b>1,797</b>	<b>1,837</b>
Gastos de Operación	1,097	1,431	1,508	1,528	1,565	1,599	1,635
Gastos de Administración	133	188	181	180	191	197	202
<b>EBITDA</b>	<b>348</b>	<b>514</b>	<b>436</b>	<b>497</b>	<b>539</b>	<b>579</b>	<b>619</b>
Depreciación y Amortización	409	393	400	395	385	380	367
Depreciación	394	378	386	380	370	366	352
Amortización Intangibles	12	11	11	11	11	11	11
Amortización por Derecho de Uso	3	3	3	3	3	3	3
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>(61)</b>	<b>121</b>	<b>35</b>	<b>102</b>	<b>154</b>	<b>180</b>	<b>252</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	387	83	0	0	0	0	0
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>327</b>	<b>204</b>	<b>35</b>	<b>102</b>	<b>154</b>	<b>180</b>	<b>252</b>
Ingresos por Intereses	15	47	74	44	40	28	19
Intereses Pagados	393	409	410	389	377	369	363
Otros Gastos Financieros	2	0	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	1	1	1	1	1	1	1
Ingreso Financiero Neto	(381)	(364)	(336)	(346)	(338)	(342)	(345)
Resultado Cambiario	(8)	44	(22)	(12)	(8)	(7)	(6)
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(389)</b>	<b>(320)</b>	<b>(359)</b>	<b>(358)</b>	<b>(346)</b>	<b>(349)</b>	<b>(351)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>(63)</b>	<b>(117)</b>	<b>(323)</b>	<b>(255)</b>	<b>(192)</b>	<b>(145)</b>	<b>(99)</b>
Impuestos sobre la Utilidad	(1)	7	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>(62)</b>	<b>(124)</b>	<b>(323)</b>	<b>(255)</b>	<b>(192)</b>	<b>(164)</b>	<b>(99)</b>
Participación minoritaria en la utilidad	(25)	(8)	8	8	9	9	9
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>(37)</b>	<b>(115)</b>	<b>(331)</b>	<b>(264)</b>	<b>(201)</b>	<b>(173)</b>	<b>(108)</b>
Cambio en Ventas	108.1%	35.2%	-0.4%	3.8%	4.1%	3.5%	3.4%
NOI	481	701	617	677	730	777	821
Margen NOI	30.5%	32.9%	29.0%	30.7%	31.8%	32.7%	33.4%
Margen EBITDA	22.1%	24.1%	20.5%	22.6%	23.5%	24.4%	25.2%
Tasa de Impuestos (%)	2.1%	-6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Retorno sobre Capital Empleado (%)	-0.6%	1.1%	0.3%	1.1%	1.4%	2.0%	2.5%
Tasa Pasiva	9.7%	9.9%	10.2%	9.8%	9.5%	9.5%	9.5%
Tasa Activa	3.1%	5.3%	4.0%	2.7%	2.7%	2.1%	1.6%

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

\* Proyecciones a partir del 3T23.

Fibra Inn (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)							
	UDM al:						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	(63)	(117)	(323)	(255)	(192)	(145)	(99)
Estimaciones del Periodo	1	(5)	0	0	0	0	0
Provisiones del Periodo	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>3</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	408	395	400	395	385	376	367
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	(21)	44	0	0	0	0	0
Superávit de propiedades	(384)	(167)	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(14)	(47)	(74)	(44)	(40)	(28)	(19)
Fluctuación Cambiaria	5	(52)	22	12	8	7	6
Amortización y cancelación de costos capitalizados	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	<b>(5)</b>	<b>173</b>	<b>348</b>	<b>362</b>	<b>353</b>	<b>354</b>	<b>353</b>
Intereses Devengados	387	402	410	389	377	369	363
Otras Partidas de Financiamiento	6	8	0	0	0	0	0
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	12	47	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>405</b>	<b>456</b>	<b>410</b>	<b>389</b>	<b>377</b>	<b>369</b>	<b>363</b>
<b>Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>341</b>	<b>509</b>	<b>436</b>	<b>497</b>	<b>539</b>	<b>579</b>	<b>619</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(10)	8	(9)	(3)	(5)	(3)	2
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	16	7	8	8	(8)	(24)	(7)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(76)	33	6	5	5	4	4
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	(16)	19	(8)	2	10	24	11
<b>Capital de trabajo</b>	<b>(85)</b>	<b>67</b>	<b>(4)</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(85)</b>	<b>67</b>	<b>(4)</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>255</b>	<b>577</b>	<b>431</b>	<b>509</b>	<b>541</b>	<b>580</b>	<b>629</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>							
Adquisiciones de Propiedades de Inversión <sup>5</sup>	(19)	(76)	(361)	(85)	(92)	(99)	(103)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	271	125	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
Intereses Cobrados	14	47	74	44	40	28	19
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>265</b>	<b>94</b>	<b>(296)</b>	<b>(50)</b>	<b>(61)</b>	<b>(80)</b>	<b>(93)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>520</b>	<b>671</b>	<b>135</b>	<b>459</b>	<b>480</b>	<b>500</b>	<b>536</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	114	115	0	0	0	0	3,300
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	(126)	(51)	(49)	(60)	(72)	(3,285)
Amortización Pasivo por Arrendamiento	(4)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Efectivo Restringido	(19)	(48)	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(380)	(419)	(410)	(389)	(377)	(369)	(363)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(11)	17	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>(302)</b>	<b>(468)</b>	<b>(465)</b>	<b>(443)</b>	<b>(441)</b>	<b>(445)</b>	<b>(353)</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	1,501	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(2)	(34)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	0	(64)	(89)	(136)	(181)	(214)	(246)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>(2)</b>	<b>1,403</b>	<b>(89)</b>	<b>(136)</b>	<b>(181)</b>	<b>(214)</b>	<b>(246)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>(304)</b>	<b>935</b>	<b>(554)</b>	<b>(579)</b>	<b>(622)</b>	<b>(659)</b>	<b>(599)</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>216</b>	<b>1,606</b>	<b>(419)</b>	<b>(120)</b>	<b>(142)</b>	<b>(159)</b>	<b>(63)</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	179	395	2,001	1,582	1,462	1,320	1,161
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>395</b>	<b>2,001</b>	<b>1,582</b>	<b>1,462</b>	<b>1,320</b>	<b>1,161</b>	<b>1,098</b>
<i>Cifras UDM</i>							
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>250</b>	<b>571</b>	<b>427</b>	<b>504</b>	<b>536</b>	<b>575</b>	<b>625</b>
Amortización de Deuda	4	131	54	52	63	75	3,288
Revolencia automática	(4)	(131)	(10)	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	44	52	63	75	3,288
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	366	373	335	345	337	341	344
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>366</b>	<b>373</b>	<b>379</b>	<b>397</b>	<b>400</b>	<b>416</b>	<b>3,632</b>
<b>DSCR</b>	<b>0.7</b>	<b>1.5</b>	<b>1.1</b>	<b>1.3</b>	<b>1.3</b>	<b>1.4</b>	<b>0.2</b>
Caja Inicial Disponible	179	395	2,001	1,582	1,462	1,320	1,161
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>1.2</b>	<b>2.6</b>	<b>6.4</b>	<b>5.3</b>	<b>5.0</b>	<b>4.6</b>	<b>0.5</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>15.2</b>	<b>3.7</b>	<b>5.8</b>	<b>5.1</b>	<b>4.9</b>	<b>4.8</b>	<b>4.5</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>10.9</b>	<b>4.1</b>	<b>5.7</b>	<b>5.1</b>	<b>4.9</b>	<b>4.7</b>	<b>4.6</b>

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

\* Proyecciones a partir del 3T23.



Credit  
Rating  
Agency

Fibra Inn  
Fideicomiso DB/1616

HR A+  
HR2

Corporativos  
24 de octubre de 2023

A NRSRO Rating\*

## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

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

#### Director General

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

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

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

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

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

#### Corporativos / ABS

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

#### Sustainable Impact / ESG

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

### Regulación

#### Dirección General de Cumplimiento

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

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

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769  
odette.rivas@hrratings.com



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Inn

## Fideicomiso DB/1616

# HR A+

# HR2

Corporativos  
24 de octubre de 2023

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) 15 00 31 30  
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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

Metodología de Deuda 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/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 Estable Fibra Inn CP: HR2
Fecha de última acción de calificación	Fibra Inn LP: 19 de octubre de 2022 Fibra Inn CP: 19 de octubre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 –2T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte)
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

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

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

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

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

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.