



**Rating Fitch  
BBB+ estable**

**Fibra Inn**

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado principalmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales.

**Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)  
03 de abril de 2023**

FIBRA INN: Proporciona detalles del posible uso de recursos de la suscripción de MXN\$1,500 millones FIBRA INN detalló el posible uso de los recursos de la suscripción de CBFi's por un monto de MXN\$1,500 millones, que será propuesta en la próxima Asamblea Ordinaria de Tenedores que se llevará a cabo el 27 de abril.

**En ago'22 Fitch ratificó su rating en BB+ con Perspectiva Estable en escala nacional**

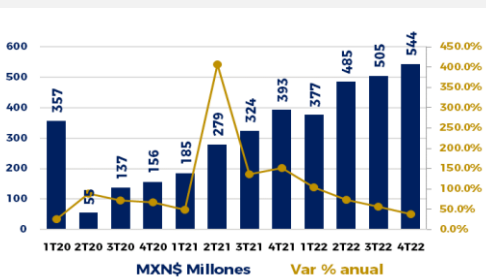
**1. Rating BBB+.** La calificación incorpora la expectativa de recuperación en la ocupación del portafolio de propiedades a un promedio anual de 59% durante el horizonte de calificación, fortaleciendo los ingresos y EBITDA. Esto mejoraría los indicadores de cobertura de intereses en un rango de 1.0 vez (x) a 1.5x y de apalancamiento neto a un nivel cercano a 7.0x en 2023. Las calificaciones de Fibra Inn también consideran un indicador de cobertura de activos libres de gravamen a deuda neta quirografaria igual o mayor que 2.0x y la expectativa de que la liquidez de corto plazo continuará soportada en la generación interna de efectivo en conjunto con venta de activos y devoluciones de impuestos.

**2. Recuperación en Niveles de Ocupación:** Las tasas de ocupación de Fibra Inn han mostrado una tendencia ascendente por el incremento en el volumen de viajeros. Al 30 de junio de 2022, la compañía reportó una ocupación de 57.9% (2019: 59% y 2018: 63.7%). Fitch proyecta una tasa de ocupación cercana a 59% para 2023 y 62% para 2024.

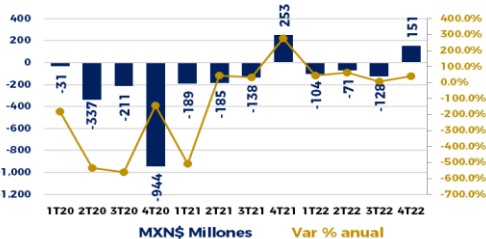
**3. Incremento en Rentabilidad:** Durante los primeros seis meses de 2022 el margen EBITDA de Fibra Inn calculado por Fitch fue 24.1% (2021: 11.2%; 2020: -14.0%; 2019: 19.9%) apoyado por mejora en la ocupación e incrementos de 7.4% en la tarifa promedio. El escenario base de Fitch incorpora una recuperación continua en la ocupación e incrementos en la tarifa promedio en línea con la inflación, que se reflejan en un margen EBITDA cercano a 25% para el cierre de 2022 y 28% en el horizonte de calificación.

**4. Desapalancamiento Gradual Hacia 2023:** El apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA pre-IFRS 16) de Fibra Inn para los últimos 12 meses (UDM) a junio de 2022 fue de 11.1x, frente a 27.3x del cierre 2021. Los niveles de apalancamiento de la compañía se mantienen altos, con expectativa de una disminución gradual continua conforme siga el aumento de la generación de EBITDA. Fitch calcula un apalancamiento neto entre 8.5x y 9.0x para el cierre de 2022 y una métrica cercana a 7.0x en 2023.

**Ingresos Netos**



**Utilidad Neta**



**Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)**

**1. FGO Presionado:** Fibra Inn cuenta con niveles elevados de deuda (MXN4,094 millones) y de pago de intereses (cercano a MXN400 millones por año) respecto a sus ingresos anuales cercanos a MXN1,700 millones esperados en 2022. Por lo tanto, requeriría de flujos no operativos (como venta de activos y devolución de impuestos) en el corto plazo para financiar sus requerimientos de inversiones de capital. Fitch proyecta un flujo generado por las operaciones (FGO) promedio anual de MXN170 millones durante el horizonte de calificación.

**2. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:**

- Disminución significativa en las tasas de ocupación, tarifas diarias promedio y cuarto disponible ponderado según la ocupación (RevPar; revenue per available room) que afecten la rentabilidad y flujo generado por las operaciones hacia niveles inferiores a los esperados;
- Apalancamiento neto sostenido por encima de 7.0x en el horizonte de calificación;
- Indicador de cobertura de intereses inferior a 1.0x;
- Indicador de cobertura de activos libres de gravámenes a la deuda neta no garantizada consistentemente por debajo de 2.0x;
- Expectativa de liquidez débil de manera **sostenida**.

## Desempeño Deuda

IPC

53,883.65 -0.03% (-20.35)

Estudios Mis listas

Comparar 1 ^

Fuente: hubinfofel

● FINN13 6.00 MXN +0.5025%

+

☰

⋮

📶

⌵

📄

2022 Feb Apr Jun Jul Aug Sep Oct Nov Dec 2023 Feb Apr

IPC

88.68%

3.11%

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.