

**Rating Fitch
A- estable**

www.Indexity.mx

FINN

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)
08 de junio de 2023**

Monterrey, México, 8 de junio de 2023 – CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o la "Compañía"), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia los resultados operativos de sus indicadores hoteleros de mayo de 2023.

VENTAS MISMAS TIENDAS MENSUAL			
	mayo 2023	mayo 2022	Variación %
	33 hoteles		
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	186.5	161.3	15.6%
Ocupación	63.5%	58.1%	5.4 pp
Tarifa (Ps.)	1,675.1	1,585.1	5.7%
RevPar (Ps.)	1,064.0	920.8	15.6%

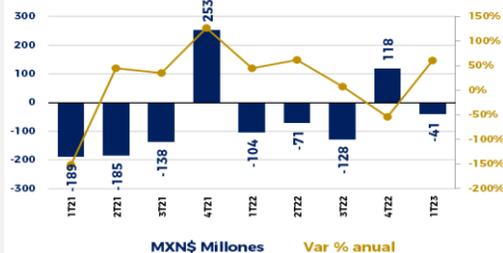
VENTAS TOTALES MENSUAL			
	mayo 2023	mayo 2022	Variación %
Número de hoteles	33	33	
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	186.5	161.3	15.6%
Ocupación	63.5%	58.1%	5.4 pp
Tarifa (Ps.)	1,675.1	1,585.1	5.7%
RevPar	1,064.0	920.8	15.6%

El cálculo de ventas mismas tiendas de mayo 2023 vs mayo 2022 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, ya que, de las 35 propiedades, no se consideran los dos hoteles que estuvieron cerrados en Coahuila y el Holiday Inn Coyoacán. Al 31 de mayo de 2023, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,047 cuartos; de los cuales 5,653 cuartos están en operación y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



En oct'22 HR Ratings ratificó la calificación de HR A-, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable

1. Rating A-. 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 (MXN\$1,564 vs. MXN\$1,288.3 al 2T21), como resultado de la reactivación económica.

2. Incremento en Ingresos. Como resultado de la recuperación económica y reactivación de viajes de negocio y turismo, Fibra Inn reportó ingresos totales de MXN\$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.

3. Deuda. Durante el 1T22, el Fideicomiso dispuso de un crédito con Banorte por MXN\$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 MXN\$4,098m (vs. MXN\$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.

4. Generación de FLE. Durante los UDM al 2T22, Fibra Inn generó un FLE de MXN\$256m (vs. MXN\$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.

Factores de Riesgo (Fuente: HR)

- 1. 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.

Desempeño Deuda



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.