

**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)
09 de octubre de 2023**

Monterrey, México, 9 de octubre 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 septiembre de 2023 y del tercer trimestre de 2023.

Los Ingresos por hospedaje alcanzaron 178.5 millones de pesos, un crecimiento del 12.6% anual, en tanto que el nivel de ocupación fue del 63.1%, un alza de 3.2 pp.

La tarifa promedio se colocó en 1,692.8 pesos, un alza del 8.4% anual.

**En jul'23 Fitch su calificación a 'A-(mex)' con
Perspectiva Estable**

1. Rating A-. Fitch Ratings subió la calificación nacional de largo plazo de Fideicomiso DB/1616 (Fibra Inn) y la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios (CBF) con clave de pizarra FINN18 a 'A-(mex))' desde 'BBB+(mex)'. La Perspectiva es Estable. El alza en las sensaciones refleja la mejora en las operaciones y rentabilidad de la fibra por incrementos en niveles de ocupación y tarifa promedio diaria, lo que ha contribuido al fortalecimiento de sus ingresos y métricas de apalancamiento.

2. Desempeño Operativo Bueno: Fitch estima durante el horizonte de calificación una tasa de ocupación promedio anual para Fibra Inn cercana a 63% e incrementos en tarifa promedio diaria, al menos en línea con la inflación; Estos factores generarían un margen EBITDA calculado por Fitch cercano a 27% en los próximos cuatro años.

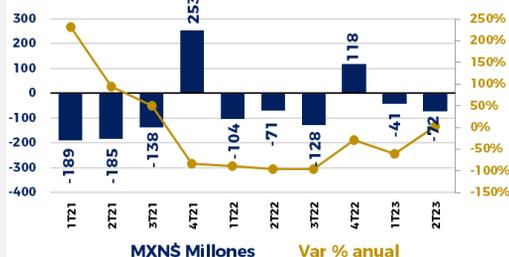
3. Suscripción de Capital Positiva para Estrategia de Crecimiento: La agencia considera favorable la suscripción de capital reciente por MXN1,508 millones para el perfil de negocio de Fibra Inn, por parte de tenedores exclusivos de CBF, ya que esto permitirá que la fibra utilice su estrategia de crecimiento primordialmente con capital, al menos en los siguientes trimestres.

4. Apalancamiento Mejorando: Fitch estima que la razón de apalancamiento neto, medido como deuda neta a EBITDA después de distribución a participaciones minoritarias de Fibra Inn, se ubicará por debajo de 6.0x (2022: 7.8x; 2021: 25.2x) incluyendo periodos de inversión. El desapalancamiento de la fibra estará asociado principalmente por incrementos en EBITDA, puesto que su deuda está compuesta por la emisión de CBF FINN 18 y créditos bancarios con vencimientos en el mediano y largo plazo, por lo que no se espera una reducción significativa en el saldo de durante la deuda de los próximos años.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)

1. FFL Negativo por Estrategia de Crecimiento: Fitch estima que Fibra Inn tendrá un FFL negativo asociado a su estrategia de crecimiento en los próximos cuatro años. Los supuestos del caso base de la agencia incorporan el uso de la suscripción de capital en capex para adquisiciones, mantenimiento y desarrollo; también incluyen pago de dividendos promedio anuales por MXN190 millones.

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 afecta la rentabilidad y el flujo generado por las operaciones hacia niveles inferiores a los esperados;
- Apalancamiento neto sostenido por encima de 6.0x en el horizonte de calificación;
- Indicador de cobertura de intereses inferior a 1.5x;
- 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



Fibra Inn . Indicadores Hoteleros de Septiembre 2023 y del Tercer Trimestre de 2023

VENTAS MISMAS TIENDAS MENSUAL

	Sep 2023	Sep 2022	Variación %
33 hoteles			
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	178.5	158.5	12.6%
Ocupación	63.1%	59.9%	3.2 pp
Tarifa (Ps.)	1,692.8	1,561.5	8.4%
RevPar (Ps.)	1,068.0	934.8	14.2%

VENTAS TOTALES MENSUAL

	Sep 2023	Sep 2022	Variación %
Número de hoteles	33	33	
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	178.5	158.5	12.6%
Ocupación	63.1%	59.9%	3.2 pp
Tarifa (Ps.)	1,692.8	1,561.5	8.4%
RevPar	1,068.0	934.8	14.2%

VENTAS MISMAS TIENDAS TRIMESTRAL

	3T23	3T22	Variación %
33 hoteles			
Ingresos por hospedaje	543.4	487.5	11.5%
Ocupación	63.7%	60.6%	3.1 pp
Tarifa (Ps.)	1,663.7	1,548.3	7.5%
RevPar (Ps.)	1,060.0	937.5	13.1%

VENTAS TOTALES TRIMESTRAL

	3T23	3T22	Variación %
Número de hoteles	33	33	
Ingresos por hospedaje	543.4	487.5	11.5%
Ocupación	63.7%	60.6%	3.1 pp
Tarifa (Ps.)	1,663.7	1,548.3	7.5%
RevPar	1,060.0	937.5	13.1%

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.