

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma las Calificaciones de Fibra Inn en 'A-(mex)'; Perspectiva Estable

Mexico Mon 21 Jul, 2025 - 1:37 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 21 Jul 2025: Fitch Ratings ratificó la calificación nacional de largo plazo del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Fibra Inn) en 'A-(mex)'. La Perspectiva es Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) con clave de pizarra FINN 18 en 'A-(mex)'.

Las calificaciones incorporan la estrategia de crecimiento de Fibra Inn, que podría consistir en adquisiciones de propiedades estabilizadas y/o en desarrollo, el perfil de negocios de la fibra enfocado en el viajero de negocios, así como la mejora en cuarto disponible ponderado según la ocupación (*RevPar; revenue per available room*) durante los últimos años. Además, Fitch estima que el apalancamiento neto se mantendrá inferior a 5 veces (x) en el mediano plazo, al considerar el despliegue de inversiones.

Las calificaciones también consideran la expectativa de que el riesgo operativo y crediticio derivado de la exposición a la división fiduciaria de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) es limitado. Asimismo, la agencia prevé que la fibra mantendrá niveles adecuados de liquidez y flexibilidad financiera dado que cuenta con aproximadamente 77% de sus activos libres de gravamen. Fitch estima que el indicador de cobertura de intereses (EBITDA sobre intereses pagados brutos) mejorará a un promedio de 1.8x en los próximos cuatro años desde la métrica actual de 1.5x.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Fibra Especializada en Sector Hotelero: Fibra Inn enfrenta plazos de arrendamientos diarios más cortos, estacionalidad en las ventas y mayor exposición a los ciclos económicos que las fibras de los sectores comercial, de oficinas o industrial, las cuales cuentan con mayor predictibilidad en sus ingresos y márgenes de EBITDA superiores a 60%.

Estrategia de Crecimiento en Curso: Fibra Inn se encuentra en una etapa de crecimiento, lo que, en opinión de Fitch, podría fortalecer su perfil de negocio y financiero. La fibra contempla adquirir hoteles en operación, tanto en destinos turísticos como del segmento de viajero de negocios, así como realizar inversiones en hoteles existentes. Esta estrategia generaría ingresos y EBITDA desde el momento de la(s) adquisición(es) y, en su mayoría, sería financiada con recursos propios provenientes de la última suscripción de capital. Sin embargo, Fibra Inn también evalúa participar en proyectos de desarrollo, lo cual podría incorporar riesgos adicionales asociados con la construcción de nuevas propiedades y su estabilización.

Apalancamiento Adecuado: Fitch estima que los indicadores de apalancamiento, medidos como deuda total a EBITDA y deuda neta a EBITDA después de distribución a participaciones minoritarias de Fibra Inn, se ubicarán cercanos a 6x y por debajo de 5x, respectivamente, al incluir períodos de inversión. Los supuestos de la agencia consideran que la mayoría de las inversiones de capital (*capex*; *capital expenditure*) de la fibra generarían ingresos de manera inmediata. No obstante, la evolución de las métricas de apalancamiento podría variar en función de su estrategia de crecimiento. Las calificaciones contemplan un indicador de cobertura de intereses promedio de 1.8x en el período 2025 a 2028.

Consolidación División de Alimentos y Bebidas: Fitch anticipa un crecimiento de 13% en ingresos en 2025, apoyado por la consolidación de la división de Alimentos y Bebidas bajo su subsidiaria Tregnor, S.A.P.I. de C.V., anteriormente administrada por Operadora México, subsidiaria de Aimbridge Latam, S.A.P.I. de C.V. Esta integración puede generar ciertas eficiencias, aunque el menor margen bruto estimado (mayor de 35%) respecto al negocio de habitaciones (superior a 70%) presionaría al margen EBITDA en el corto plazo. Fitch proyecta el margen EBITDA de Fibra Inn en 24% para los próximos cuatro años.

Riesgo Limitado por Fiduciario: Fitch considera que el riesgo operativo y crediticio de corto plazo para las fibras mexicanas expuestas a la división fiduciaria de CIBanco es limitado. La mayoría de las fibras calificadas por Fitch ya tomaron medidas para reducir su exposición operativa y están en proceso de reemplazar a CIBanco como fiduciario. Fibra Inn anunció a Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario sustituto. CIBanco seguirá en funciones hasta la toma de posesión formal de Actinver.

Portafolio de Hoteles Urbanos de Negocios: Las calificaciones de Fibra Inn consideran su portafolio enfocado en el viajero de negocios, calidad buena de los activos con presencia en 13 estados de la República mexicana y su diversificación de formatos y marcas. Al 31 de mayo de 2025, los 5,546 cuartos de Fibra Inn representaron 2.3% del total de cuartos

disponibles de destinos de ciudad, de acuerdo con la Secretaría de Turismo. A la misma fecha, la fibra registró una ocupación promedio del portafolio de 62.3%, superior a la métrica nacional de destinos de ciudades de 51.4%.

ANÁLISIS DE PARES

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Inn operaba un número de cuartos inferior a la mitad de los administrados por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/1596 Fibra Hotel (Fibra Hotel) [AA-(mex) Perspectiva Estable], también enfocada en el segmento hotelero. Fitch anticipa que ambas fibras mantendrán tasas de ocupación superiores al promedio nacional y ajustarán sus tarifas al menos en línea con la inflación. Las calificaciones de Fibra Inn consideran un apalancamiento neto inferior a 5x, nivel que es superior al estimado para Fibra Hotel, cuyo apalancamiento neto se proyecta cercano a 3x, ambos considerando períodos de inversión.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave que Fitch utilizó para las calificaciones de Fibra Inn son los siguientes:

--tasas de ocupación a niveles anuales promedio de 61% durante el horizonte de calificación;

--incrementos en tarifa diaria promedio alineados con la inflación en México;

--margen de EBITDA promedio anual de 24% en los próximos cuatro años;

--capex promedio anual de MXN400 millones destinados a capex de crecimiento y remodelación de hoteles, financiado principalmente con recursos de la suscripción de capital y reserva de capex;

--Fibra Inn comienza a pagar dividendos minoritarios correspondientes al hotel JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey Valle;

--el apalancamiento neto para los próximos cuatro años se estima inferior a 5x, al incluir períodos de inversión.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--disminuciones significativas en las tasas de ocupación, tarifas diarias promedio y *RevPar* que afecten la rentabilidad y flujo generado por las operaciones hacia niveles inferiores a los esperados;

--apalancamiento neto sostenido superior a 6x 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 inferior a 2x de forma consistente;

--liquidez débil sostenida.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--diversificación mayor de ingresos por hotel o por región;

--mejora considerable en márgenes EBITDA y con menor volatilidad en el horizonte de calificación;

--apalancamiento neto inferior a 5.5x de forma consistente;

--indicador sostenido de cobertura de intereses superior a 2x;

--mantener un indicador de cobertura de activos libres de gravámenes a deuda neta no garantizada por arriba de 2x de manera sostenida;

--posición adecuada de liquidez en la forma de saldo de efectivo y líneas comprometidas.

LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2025, el saldo de efectivo e inversiones temporales de la fibra era de MXN1,651 millones, frente a una deuda de corto plazo de MXN54 millones y la ausencia de vencimientos de deuda relevantes hasta 2028 con el vencimiento del CBF FINN 18. Fitch estima que la fibra mantendrá caja cercana a MXN400 millones tras el despliegue de las inversiones del portafolio de inmuebles. La situación de liquidez de la fibra podría apoyarse en los siguientes trimestres por flujos no operativos, como venta de activos y recuperación de impuestos.

La cobertura de propiedades libres de gravamen a deuda quirografaria neta de Fibra Inn es adecuada y le brinda flexibilidad ante entornos adversos; Fitch calcula que dicha métrica continuará en valores superiores a 2x durante los períodos de inversión. Al cierre de marzo de 2025, el valor de las propiedades y equipo hotelero superaba los MXN11,500 millones, de los cuales el 77% estaba libre de gravamen.

PERFIL DEL EMISOR

Fibra Inn se formó con el objetivo de adquirir, desarrollar y rentar propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. La fibra cuenta con contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales. Además, posee propiedades que operan con marcas nacionales. Fibra Inn tiene un portafolio de 32 hoteles en operación con 5,546 habitaciones. Esto incluye 50% de participación de la fibra en los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, los cuales suman 424 habitaciones.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

RESUMEN DE AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Fitch ajusta al EBITDA la revaluación de activos.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 26/julio/2024.

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Fibra Inn o información obtenida de fuentes de información pública.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: estados financieros públicos.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Incluye hasta 31/marzo/2025.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado “Proceso de Calificación” disponible en el apartado “Temas Regulatorios” de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⚡	RATING ⚡			PRIOR ⚡
Fideicomiso Irrevocable DB/1616 Fibra Inn	ENac LP	A-(mex) Rating Outlook Stable		A- (mex) Rating Outlook Stable
	Afirmada			
senior unsecured	ENac LP	A-(mex)	Afirmada	A-(mex)
FINN 18 MX91FIOV0015	ENac LP	A-(mex)	Afirmada	A-(mex)

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

FITCH RATINGS ANALYSTS

Priscilla Cano, CFA

Associate Director

Analista Líder

+52 81 4161 7064

priscilla.cano@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Eduardo Trejos

Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7121

eduardo.trejos@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Maggie Guimaraes**

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.2.0 ([08 Apr 2025](#), [27 Jun 2025](#))

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616 Fibra Inn

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch

Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y

USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's [Regulatory Affairs](#) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.