



JULIO 22, 2025

FINN

FITCH RATIFICA CALIFICACIÓN

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DB/1616

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DB/1616

FITCH RATIFICA CALIFICACIÓN



Calificación Fitch Ratings: A-(mex) / Estable

22 de julio de 2025

FIBRA INN ES UN FIDEICOMISO MEXICANO FORMADO PRIMORDIALMENTE PARA ADQUIRIR, DESARROLLAR Y RENTAR PROPIEDADES DESTINADAS AL HOSPEDAJE EN MÉXICO. FIBRA INN TIENE 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.

Fecha de Publicación: 21/07/2025

EVENTO RELEVANTE (FUENTE: EMISNET)

FITCH AFIRMA LAS CALIFICACIONES DE FIBRA INN EN 'A-(MEX)'; PERSPECTIVA ESTABLE.

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.

En jul'25, Fitch confirmó las Calificaciones de Fibra Inn en 'A-(mex)'; Perspectiva Estable.

Rating
A-(mex) / Estable

Fitch Ratings ratificó la calificación nacional de largo plazo del Fideicomiso Irrevocable DB/1616 (Fibra Inn) en 'A-(mex)'. La Perspectiva es Estable. 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.

Estrategia de
Crecimiento

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.

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 generarán ingresos de manera inmediata.

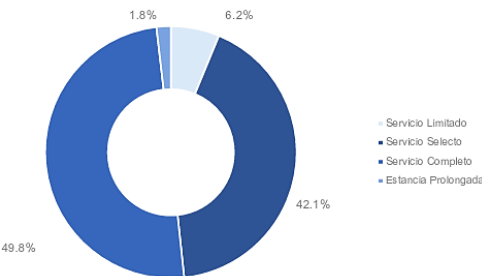
Factores que Podrían Bajar la Calificación
Riesgos

- 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.

FINN: Ingresos por segmento (cifras en MXN\$ Millones)

	Ingresos Totales por Segmento			
	1T25		1T24	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	41.6	6.2%	40.4	7.1%
Servicio Selecto	280.1	42.1%	272.1	47.6%
Servicio Completo	331.8	49.8%	246.9	43.2%
Estancia Prolongada	12.2	1.8%	12.4	2.2%
Total	665.7	100.0%	571.9	100.0%

El **portafolio de hoteles** al cierre del 1T25 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



FIDEICOMISO IRREVOCABLE DB/1616

FITCH RATIFICA CALIFICACIÓN



Calificación Fitch Ratings: A-(mex) / Estable

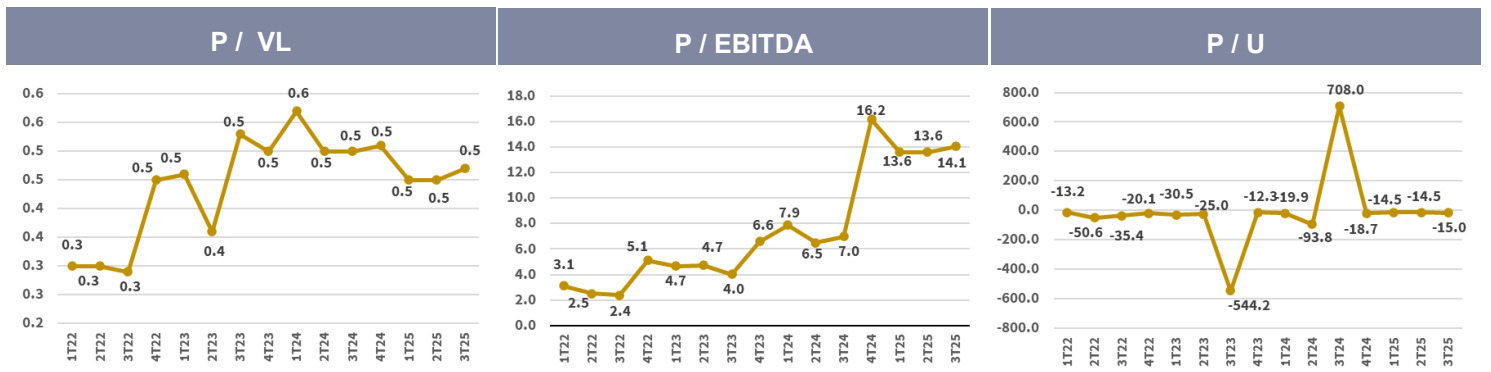
22 de julio de 2025

Desempeño con la BMV

FINN13	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	4.95	3,707,554	-15.00	0.50	14.10	-0.33	-3.00	99.60	18.49	-0.24	-0.45



INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



Visítanos en: www.indexity.mx

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.