

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 23/04/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FINN
RAZÓN SOCIAL	DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA+ a HR AA- para la emisión de FINN 18 de Fibra Inn y cambió la Perspectiva Estable a Perspectiva Negativa

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (23 de abril de 2020) - HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA+ a HR AA- para la emisión de FINN 18 de Fibra Inn y cambió la Perspectiva Estable a Perspectiva Negativa

La baja en la calificación de FINN 18 se apoya en la calificación de Fibra Inn otorgada por HR Ratings el 23 de abril de 2020. La calificación de la Empresa se debe al impacto esperado del COVID-19 sobre el portafolio, generando el cierre temporal de 23 hoteles y dejando en operación 15 hoteles. De igual manera el factor de ocupación de los hoteles en operación se ha visto afectado, bajando a porcentajes aproximados del 16% (vs. 64% en la última revisión realizada por HR Ratings). Esto se ve reflejado en una presión en los ingresos y generación operativa durante el 2T20, esperando una recuperación paulatina durante el resto del año, lo cual se ve reflejado en ingresos totales de P\$1,363m para 2020, mostrando un decremento del 40.7% contra los estimados en la última revisión de HR Ratings en agosto 2019. Sin embargo, la Empresa ha logrado contrarrestar las presiones operativas mediante diferentes estrategias, como es la desinversión de los hoteles Wyndham Garden León y Aloft Guadalajara, aunado a la disponibilidad de líneas de crédito que ayudarían en caso necesario a solventar la operación del portafolio. La Perspectiva Negativa se debe a que en caso de que las presiones operativas sean mayores a las esperadas (FLE de P\$400m, estando 35.1% por debajo de la última revisión), la calificación se podría ver ajustada a la baja.

La emisión de Fibra Inn por un monto de P\$3,200m se colocó al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con Carácter Revolvente (el Programa) por P\$5,000m o su equivalente en dólares o en UDIS. El Programa tiene una vigencia de 5 años a partir de su autorización con fecha 28 de septiembre de 2015, por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se presenta una tabla con las principales características de la emisión.

Principales Factores Considerados

Para la presente acción de calificación, HR Ratings actualizó los escenarios presentados con la información actualmente disponible tanto por parte de la Entidad como lo observado en el mercado. El escenario base considera condiciones económicas y de mercado probables o esperadas, donde existe una fuerte contracción durante el 2T20 y posteriormente comienza una curva de recuperación paulatina. Por su parte, el escenario de estrés asume una mayor contracción económica y/o una mayor afectación en términos de temporalidad por el COVID-19. A continuación se muestra un comparativo entre los escenarios proyectados anteriormente para los años 2020, 2021 y 2022; así como los escenarios actuales.

Expectativas para Periodos Futuros / Comparativo vs. Observado

Cierres Temporales de hoteles. Se tiene contemplado que la Empresa continúe con el cierre temporal de sus 23 hoteles durante la mayor parte del 2T20, mientras que los hoteles en operación se espera que mantengan niveles de ocupación aproximadamente del 16% (vs. 64% en la revisión anterior) en el 2T20 y terminen el año con niveles alrededor de 56% en el 4T20, afectando los ingresos de la Empresa para 2020. Se tiene contemplado que Fibra Inn muestre una recuperación gradual de sus ingresos a partir del segundo semestre del año, mostrando un incremento en sus ingresos de 2021 debido a la operación regular del portafolio. Como resultado de lo anterior, se tiene contemplado una disminución del 16.3% en los ingresos

FECHA: 23/04/2020

acumulados de 2020-2022 contra la última revisión realizada por HR Ratings.

Disminución en Gastos. En línea con el punto anterior, la Empresa se ha enfocado en disminuir los gastos fijos y variables con el cierre temporal de los hoteles, bajando los gastos fijos en un 30% aproximadamente. De igual manera, el CAPEX de la Empresa se ha disminuido, autorizando únicamente los gastos indispensables para la operación e invirtiendo solamente en la construcción que se encuentra en proceso del JW Marriott de Monterrey.

Caída en el NOI. Se espera que el NOI de la Empresa muestre una disminución por las afectaciones del COVID-19, debido a una disminución en el sector turístico, lo que se reflejaría en una baja en el factor de ocupación, lo que dificultaría la absorción de algunos costos y gastos. Como resultado de lo anterior, se tiene contemplado un margen NOI del 29.1% para el 2020, 490pbs por debajo de la proyección anterior.

Factores adicionales considerados

Estructura de Deuda de Largo Plazo. Al cierre del 2019, la Empresa tenía el 9.1% de su deuda con vencimiento en corto plazo, los cuales fueron liquidados en febrero 2020. La deuda de la Empresa se encuentra bajo la emisión FINN 18, la cual cuenta con un pago al vencimiento en el año 2028, lo que le disminuye la presión financiera en el corto plazo. Esto le brinda a la Empresa flexibilidad para disponer de líneas de crédito para afrontar las presiones actuales, manteniendo una estructura de deuda de largo plazo.

Suspensión Temporal de Distribuciones. Debido a las presiones observadas por el COVID-19, la Empresa suspenderá temporalmente las distribuciones no obligatorias durante el 2020 con la finalidad de fortalecer la liquidez del portafolio para poder afrontar contingencias no previstas.

Liquidez en caja. La Empresa cuenta con una caja con recursos provenientes de la desinversión de hoteles no estratégicos, como lo fueron los hoteles Wyndham Garden León y Aloft Guadalajara, aportando un nivel de liquidez a la Empresa para poder enfrentar las presiones operativas. Debido a lo anterior, la Empresa cuenta con P\$300m que les apoyan para cubrir los gastos fijos de aproximadamente ocho meses de operación.

Factores que podrían subir la calificación

Recuperación más rápida de NOI. En el supuesto que la Empresa muestre una mayor recuperación a la esperada durante el segundo semestre, logrando niveles por arriba del 32.0% en el margen NOI de 2020, la generación de flujo operativo incrementaría y pudiera traer un beneficio en la calificación.

Incremento en el factor de ocupación. Si el sector turístico muestra una recuperación por encima de lo esperado, impulsando que el portafolio alcance niveles de ocupación por arriba del 60%, ayudaría la absorción de gastos. Debido a lo anterior, los flujos de actividades de operación incrementarían generando un beneficio en la calificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Extensión del cierre de hoteles. En el supuesto que la Empresa se vea en la necesidad de extender el cierre de sus hoteles hacia finales del 3T20, mostrando un factor de ocupación anual por debajo del 40%, la recuperación esperada de la Empresa podría verse presionada, por lo que la calificación pudiera revisarse a la baja.

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/1616 (FINN y/o Fibra Inn y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario). Fibra Inn tiene como objetivo la adquisición, desarrollo y renta de hoteles por medio de franquicias y licencias de uso de marca para operar 14 marcas globales y 4 nacionales, enfocados al viajero de negocios. Dentro de estas marcas se encuentran: Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn Express & Suites, Holiday Inn & Suites, Hampton Inn, Wyndham Garden, Marriott, Courtyard by Marriott, Fairfield Inn & Suites, Aloft, Microtel Inn & Suites, Crowne

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 23/04/2020

Plaza, Casa Grande, Camino Real, AC Hotels, Staybridge Suites y City Express. Al cierre del 2T19, FINN cuenta con 42 hoteles con 6,785 habitaciones en operación (vs. 42 hoteles y 6,748 habitaciones al 2T18), distribuidas alrededor de 14 estados de la República Mexicana.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Contactos

Francisco Medina
Analista de Corporativos
francisco.medina@hrratings.com

Heinz Cederborg
Subdirector de Deuda Corporativa /ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

Luis Miranda
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior FINN 18: HR AA+ | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación FINN 18: 28 de agosto de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 3T13-4T19

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (KPMG)

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los

FECHA: 23/04/2020

honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR