

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 19/10/2022

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR A-, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable para Fibra Inn. Asimismo, ratificó la calificación de HR2 para Fibra Inn

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (19 de octubre de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR A-, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable para Fibra Inn. Asimismo, ratificó la calificación de HR2 para Fibra Inn

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 (P\$1,564 vs. P\$1,288.3 al 2T21), como resultado de la reactivación económica. De igual forma, nuestros estimados consideran una recuperación continua hacia 2027, con lo cual esperamos que el Fideicomiso alcance en 2027 un factor de ocupación de 64.9%, así como una tarifa promedio diaria de P\$2,007. Esto, aunado a una estructura de deuda de largo plazo, se vería reflejado en niveles promedio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR, por sus iniciales en inglés) de 1.4 veces (x) para 2022-2027. Finalmente, la modificación de la Perspectiva a Estable obedece a que HR Ratings considera que existe una mayor visibilidad en la industria hotelera, la cual se refleja en una recuperación sostenida en la generación de ingresos, NOI y EBITDA, incluso por encima de niveles previos a la pandemia. Los principales supuestos y resultados son:

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

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

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

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

Expectativas para Periodos Futuros

Generación Sostenida de FLE. Como resultado de una recuperación en el factor de ocupación y en la tarifa promedio diaria, así como el continuo alcance de economías de escala a nivel operativo, esperamos que el Fideicomiso genere un FLE de P\$829m en 2027.

Factores adicionales considerados

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 19/10/2022

Venta de Activos No Estratégicos. Nuestros escenarios incorporan que durante 2022 el Fideicomiso realice la venta de tres hoteles sin marca ubicados en la zona del Bajío (Celaya, Irapuato y Silao) y un hotel sin marca en Coatzacoalcos. De igual forma, esperamos que Fibra Inn realice la venta de siete hoteles más durante 2022-2024, con lo cual se obtendrían flujos de caja no operativos que fortalezcan los niveles de liquidez.

Factores que podrían subir la calificación

Resultados operativos superiores. En caso de que el portafolio de hoteles mejore sus resultados operativos, ya sea por una recuperación en el factor de ocupación o por incremento de tarifas superiores a nuestras proyecciones, los ingresos totales podrían superar nuestras estimaciones, lo cual podría derivar en una mayor generación de FLE a nuestros supuestos. Si el DSCR se encuentra en niveles promedio por encima de 1.6x para 2022-2027 (UDM al 2T), la calificación podría revisarse al alza.

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.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. 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:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021

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.

FECHA: 19/10/2022

Calificación anterior Fibra Inn LP: HR A- | Perspectiva Negativa

Fibra Inn CP: HR2

Fecha de última acción de calificación Fibra Inn LP: 13 de diciembre de 2021

Fibra Inn CP: 13 de diciembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18-2T22

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 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, al 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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 19/10/2022

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