

FECHA: 13/12/2021

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 revisó a la baja la calificación de HR A+ a HR A- y mantuvo la Perspectiva Negativa para la emisión FINN 18 de Fibra Inn.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (13 de diciembre de 2021) - HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR A+ a HR A- y mantuvo la Perspectiva Negativa para la emisión FINN 18 de Fibra Inn.

La revisión a la baja de FINN 18 se basa en los niveles esperados en la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) para los próximos periodos, los cuales reflejan un promedio por debajo de la unidad de 0.9 veces (x) para 2021-2027. La Perspectiva Negativa obedece a los riesgos que afronta la Fibra ante posibles afectaciones adicionales por la pandemia en sus resultados. Asimismo, el Fideicomiso presenta niveles elevados de apalancamiento, reflejando niveles promedio de Años de Pago de Deuda Neta a Flujo Libre de Efectivo (FLE) de 9.6 años de 2021-2027. No obstante, cabe mencionar que durante los últimos doce meses (UDM) al 3T21 se muestra una recuperación gradual en términos de generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), cerrando en P\$232m (vs. -P\$108m al 3T20 y P\$229m en escenario base de la revisión anterior). Para el periodo proyectado consideramos que los resultados de Fibra Inn se vean impulsados por una recuperación en el factor de ocupación, un incremento en la tarifa promedio y finalmente, por una estrategia de desinversión de activos no estratégicos para maximizar la rentabilidad del portafolio.

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.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Incremento de resultados Operativos. Durante los UDM al 3T21 el NOI fue P\$136m, un crecimiento de 41.5% a/a pero 55.1% por debajo del escenario base, reflejando una expansión del margen NOI de 480pbs a 14.4%. Esto como resultado de eficiencias operativas implementadas por el Fideicomiso en términos de costos y gastos.

Caída Marginal en Ingresos Totales. A pesar de que los resultados de FINN muestran una recuperación gradual dada una reactivación económica posterior a la pandemia, los ingresos totales muestran una contracción del 5.7% a/a (y -23.2% vs. escenario base). No obstante, el factor de ocupación total al cierre del 3T21 fue de 44.4% en comparación al 21.3% del 3T20.

Estructura de Deuda de Largo Plazo. Al cierre del 3T21, FINN reportó una deuda total de P\$4,076m (+6.2% a/a), como resultado de disposiciones realizadas para continuar con la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle. Sin embargo, es importante mencionar que el 100% de la deuda se encuentra a largo plazo con una vida promedio de 6.6 años.

Expectativas para Periodos Futuros

Mayores niveles de Ingresos. Como resultado de mayores tasas de ocupación y un incremento en ingresos por habitación disponible (RevPar), se espera que los ingresos del Fideicomiso muestren una recuperación gradual hacia niveles observados

FECHA: 13/12/2021

en 2019 (prepandemia)

Expansión en márgenes operativos. Se espera que el Fideicomiso sea capaz de mantener las eficiencias operativas en costos y gastos, de igual forma impulsados por la alianza con Aimbridge Hospitality. De tal manera, esperamos niveles promedio de margen NOI y EBITDA de 32.6% y 24% respectivamente.

Niveles de DSCR por debajo de la unidad. Como resultado de los niveles esperados de generación de FLE y la estructura de deuda esperada, esperamos niveles promedio de DSCR por debajo de la unidad, reflejando 0.8x durante el periodo 2021-2027.

Factores adicionales considerados

Venta de Activos No Estratégicos. Para el 1T22 consideramos que el Fideicomiso realice la venta de tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato y Silao. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de P\$150m. Consideramos que esto le aportará liquidez para fortalecer sus operaciones.

Factores que podrían subir la calificación

Mayores niveles de DSCR. En caso de que la generación de FLE refleje niveles por encima de lo proyectado, y esto a su vez se vea reflejado en niveles de DSCR promedio por encima de 1.2x, la calificación podría verse impactada positivamente.

Expansión en márgenes operativos. Si el Fideicomiso es capaz de alcanzar mayores niveles de márgenes NOI y EBITDA antes de lo esperado por HR Ratings, esto podría reflejarse en mayores niveles de generación de FLE. Si FINN reporta una razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE promedio por debajo de 6.0 años, la calificación podría revisarse al alza.

Factores que podrían bajar la calificación

Mayor endeudamiento al esperado. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de incrementar su deuda con el objetivo de fondar proyectos que HR Ratings no tenga incorporado en sus proyecciones, las métricas de apalancamiento pudieran verse deterioradas. Si esto resulta en niveles de LTV por encima de 46.0% y una razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE de 12.6 años, esto podría resultar en una menor calificación.

Cierre de hoteles. En el supuesto que FINN se vea en la necesidad de volver a cerrar los hoteles como consecuencia de la pandemia de COVID-19, la recuperación de los ingresos se vería afectada, lo cual impactaría negativamente la calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director Asociado Corporativos
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Elizabeth Martínez
Analista de Corporativos
elizabeth.martinez@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.

FECHA: 13/12/2021

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.

Calificación anterior FINN 18: HR A+ | Perspectiva Negativa

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

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18-3T21

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.

FECHA: 13/12/2021

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