



Reapertura FINN 18 Septiembre 2019

CONTENIDO

01

La Transacción

02

La Compañía

03

Estrategia
2019-2020

04

Conclusiones

05

Contactos



01

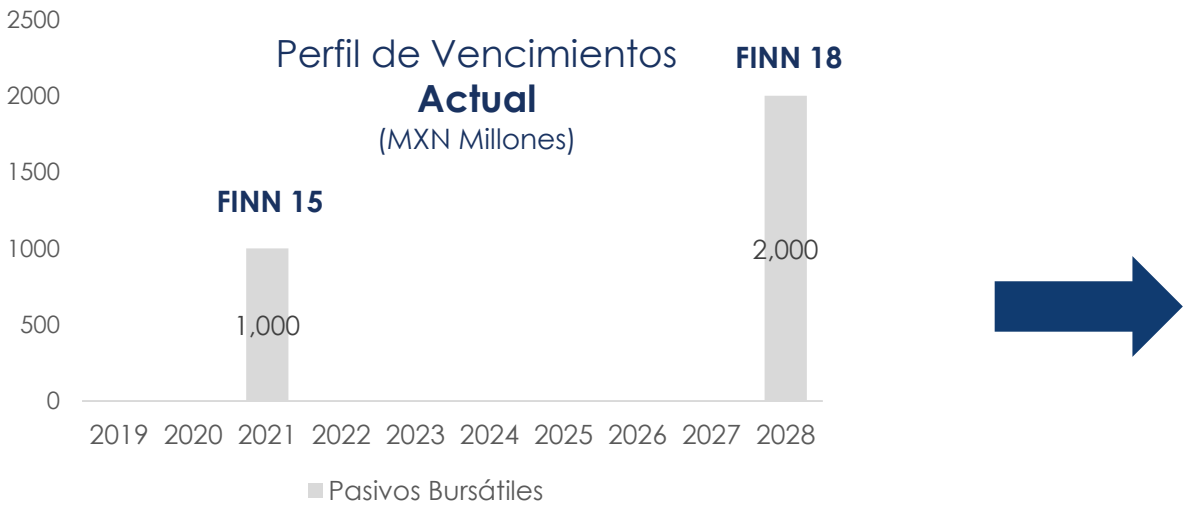
La Transacción

La Transacción – Perfil de Vencimientos

Fibra Inn busca mejorar su estructura de capital y de liquidez a través de la correcta gestión de sus pasivos bursátiles.

Derivado del inicio de la ventana de prepago sin costo en la Emisión FINN 15 y con la intención de extender el perfil de vencimientos de la compañía, Fibra Inn propone al mercado lo siguiente:

- a) Una Reapertura de FINN 18 por hasta MXN \$1,200mm con Tasa Fija.
- b) Con los recursos de la Reapertura de FINN 18, Fibra Inn amortizará anticipadamente el monto total en circulación del bono FINN 15 de MXN 1,000 millones, el cual vence en 2021.
- c) Realizar inversiones en mejoras en los Hoteles del Portafolio actual por el importe remanente (MXN 200mm menos gastos de emisión).



La Transacción – Términos y Condiciones

Características del programa de emisión de deuda	
Monto del programa	Hasta MXN 5,000,000,000.00
Vigencia del programa	5 años
Instrumento	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Términos de la emisión	
Emisor	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Fideicomitente	Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Monto de la emisión	Hasta MXN [1,200,000,000.00]
Plazo de la emisión	[*] días equivalentes a aproximadamente ~8 años
Clave de pizarra	FINN 18
Número de emisión	Primera reapertura de la segunda Emisión al amparo del Programa
Denominación	Pesos
Tasa de referencia	[Mbono 27]
Formato de Tasa de Interés	Tasa Fija
Amortización	Al vencimiento
Garantía	Quirografía
Calificaciones	[AA-(mex) por Fitch Ratings y HRAA+ por HR Ratings]
Fecha de cierre de libro	[*] de [octubre] de 2019
Fecha de liquidación	[*] de [octubre] de 2019
Destino de los recursos	(i) MXN 1,000mm para la amortización anticipada de FINN 15 y (ii) MXN 200 mm para inversiones en mejoras del portafolio actual
Representante común	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Intermediarios colocadores	 BANDORTE CASA DE BOLSA 
Agente Estructurador	 INVESTIA
Co-Líder	



02 | La Compañía

41 + 2
Hoteles*

Desde 2015, Fibra Inn ha implementado una serie de iniciativas estratégicas cuyos objetivos principales son la alineación de intereses y la generación de valor para sus inversionistas.

Internalización

Fábrica de Hoteles

Reciclaje de Activos

Fondo de Recompra

Cancelación de CBFIs

6,681 + 424
Cuartos*

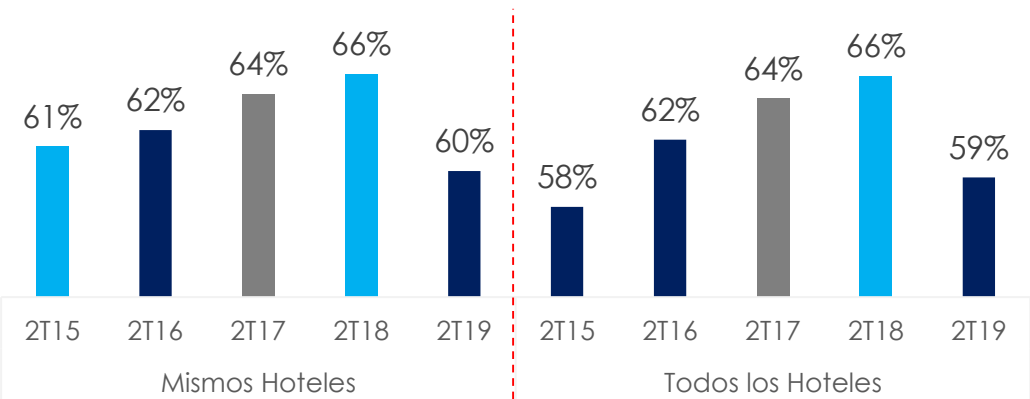
15
Marcas
Internacionales

*2 hoteles y 424 cuartos en desarrollo mediante la Fábrica de Hoteles

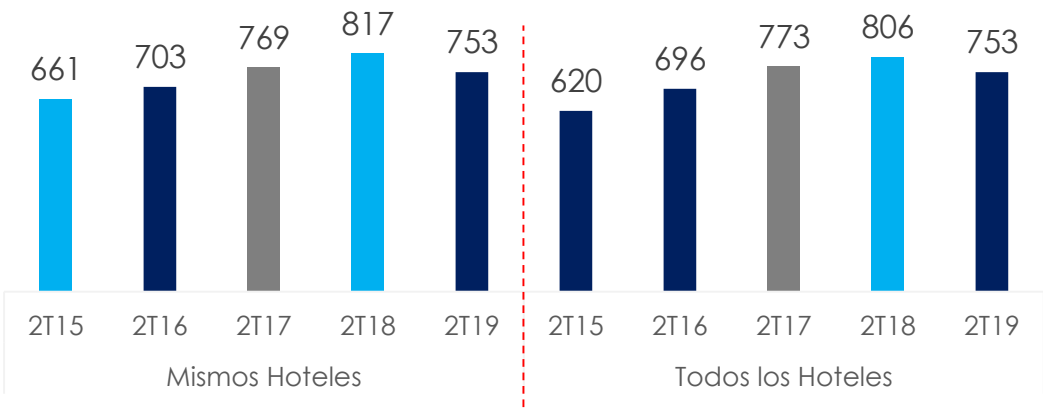


Información Financiera – Indicadores Operativos

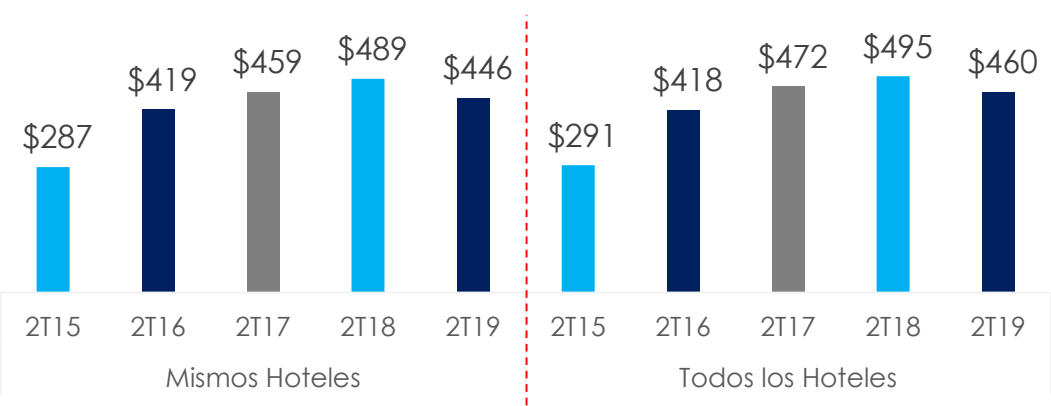
Ocupación



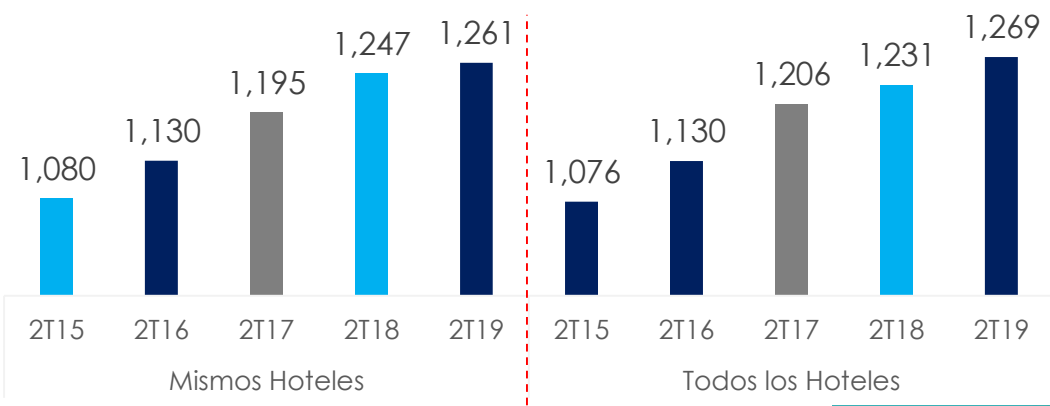
RevPar (MXN\$)



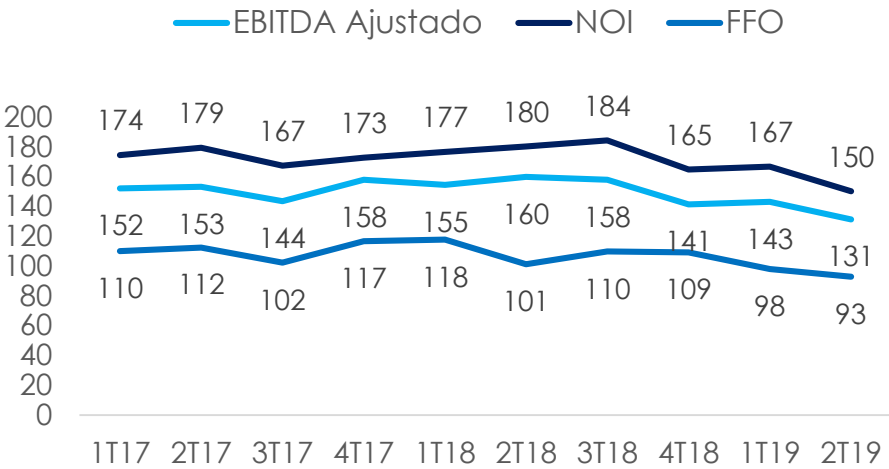
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)



Tarifa Diaria Promedio (MXN\$)

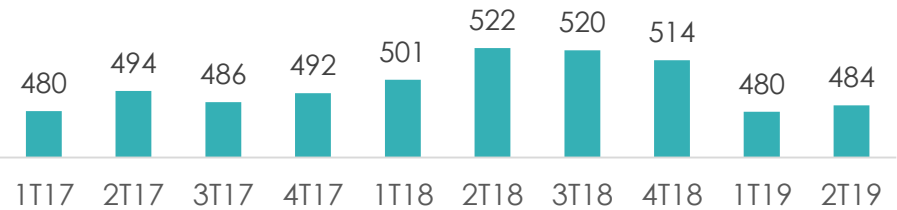


Información Financiera – Estado de Resultados

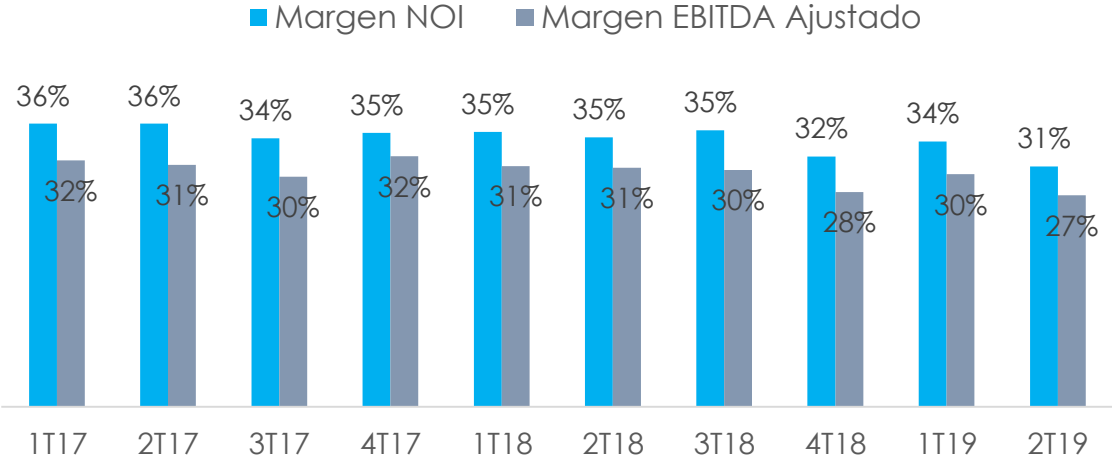


MXN Millones

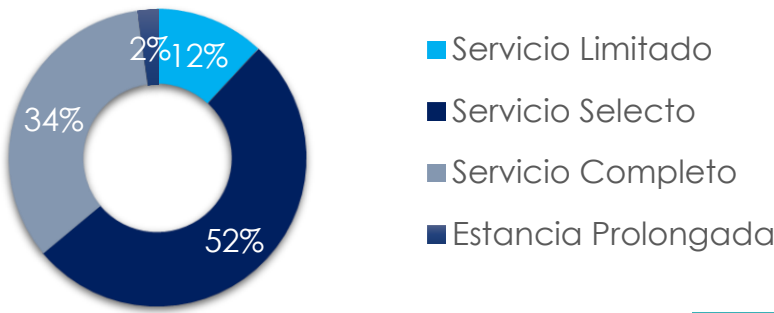
Ingresos Trimestrales



MXN Millones

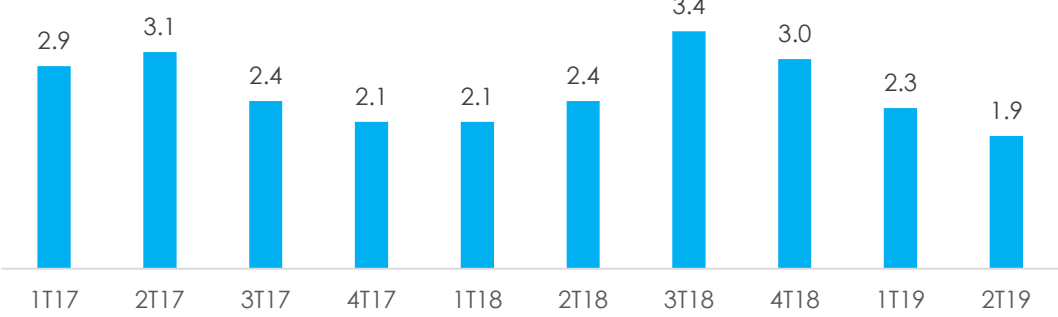


Ingresos por segmento (2T2019)



Información Financiera – Endeudamiento

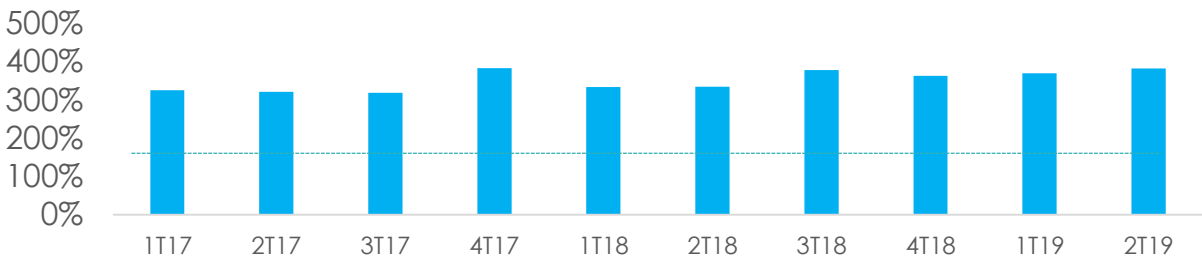
Índice de Cobertura CNBV
(Igual o mayor a 1.0)



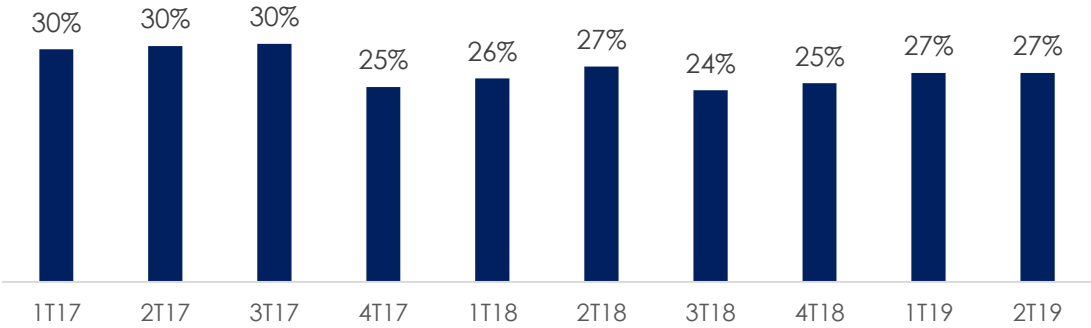
Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de junio de 2019
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	300.0
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	12,462.8
Índice de Endeudamiento	26.5%

Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	424.1
IVA por Recuperar	160.3
Utilidad Operativa	840.8
Líneas de Crédito	100.0
Sub-Total Numerador	1,525.1
Amortización de Intereses	429.9
Amortizaciones de Principal	200.0
Gastos de Capital	114.2
Gastos de Desarrollo	55.0
Sub-Total Denominador	799.0
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.9 veces

Índice de Activos Totales no Gravados
(Mayor o igual a 150%)



Nivel endeudamiento LTV
Límite legal: 50%
Límite interno: 33%





03

Estrategia 2019-2020

1. Full Service Luxury

La estrategia consiste en invertir en activos **Full Service Luxury** que tienen altas barreras de entrada, marcas *premium* a nivel internacional y en ciudades con mercados profundos o en los mejores destinos de playa.

2. Reciclaje de Activos

Continúa la iniciativa para vender activos no estratégicos y enfocar el uso de los recursos en activos de acuerdo a la nueva estrategia de crecimiento de la Fibra. El uso de los recursos será recomprar CBFIs y financiar inversiones en los Hoteles tanto del Portafolio actual como de la Fábrica de Hoteles.

3. Nuevo Modelo de Recompra

Nueva estrategia que consiste en recomprar CBFIs por un importe equivalente al 50% del AFFO y cancelarlos inmediatamente durante el trimestre en curso. El 50% restante del AFFO se pagará en efectivo como distribución regular. Esta iniciativa se llevará a cabo durante el 2019 y se evaluará posteriormente si continúa para 2020.

4. Iniciativa de eficiencias operativas

Medidas para la reducción de gastos administrativos hasta por el 10% del Gasto Corporativo Anual.



5. Fábrica de Hoteles



Westin Monterrey

Habitaciones:	174
Segmento	Full Service Luxury
Inicio de operaciones:	2S 2019
Zona	San Pedro Punto Valle

JW Marriott Monterrey

Habitaciones:	250
Segmento	Full Service Luxury
Inicio de operaciones:	Julio 2020
Zona	San Pedro Arboleda





04 | Conclusiones

Esta transacción permite a Fibra Inn:

1. Dar certeza al flujo de efectivo destinado al servicio de la deuda hasta 2028.
2. Extender el perfil de vencimientos.
3. Fortalecer el balance en un entorno de mercado que se anticipa volátil en los próximos años.
4. Enfocarse en la estrategia de reconversión del portafolio.





05 | Contactos

Contactos



Miguel Aliaga
CFO
T. +52 (81) 5000 0200
miguel.aliaga@fibrainn.mx

Alejandro Leal-Isla
Planeación Financiera
T. +52 (81) 5000 0210
alejandro.leal-isla@fibrainn.mx



José Antonio Gómez Aguado
T. +52 (55) 9131 7015
jagomez@investia.mx

Erick O'Neill
T. +52 (55) 9131 7015
eoneill@investia.mx



Laura Zunini
T. +52 (55) 5621 1764
lauraconcepcion.zunini@bbva.com

Josele Ramos
T. +52 (55) 5201 2062
joseleamos@bbva.com

Juan J. Vizcaya
T. +52 (55) 5201 2890
juanjose.vizcaya@bbva.com



Alejandro Osorio
+52 (55) 5004 5150
alejandro.osorio@banorte.com

Edgar Velazco
+52 (55) 5004 1072
edgar.velasco.aguilar@banorte.com

Diego Alonso
T. +52 (55) 5004 1072
diego.alonso.contreras@banorte.com