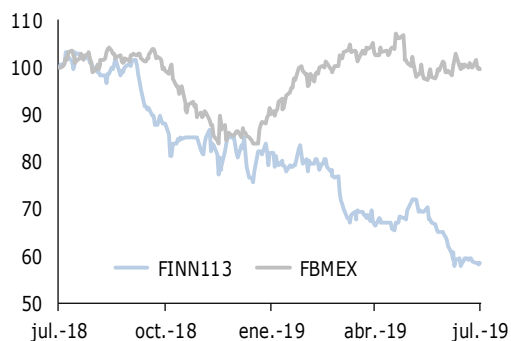


FIBRA INN

Indicadores Hoteleros de Junio Siguen Bajando de Forma Anual; Ocupación Estable por Segundo Mes Consecutivo

COMPRA

Precio Objetivo 2019E (P\$)	\$ 9.50
Precio Actual (P\$)	\$ 6.96
Máx / Min (12 M)	6.57 - 9.99
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.81
Rend. Esperado	48.1%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,681
Valor de la Empresa (Mill. de P\$)	6,250
Acciones en Circulación	528.8
Acciones Flotantes	85.4%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 1.45



FIBRA INN presentó sus indicadores operativos del mes de junio de este año, los cuales siguen mostrando una menor ocupación comparado contra el mes de junio del año anterior debido principalmente al impacto macroeconómico y a que el T-MEC todavía no se firma. Sin embargo, en el comparativo mensual pudimos observar que la ocupación se mantuvo estable por segundo mes consecutivo, lo cual creemos que es una excelente noticia. Por esta razón, y por la baja valuación de FIBRA INN (cap rate implícito del 10.3%, rendimiento por dividendos del 8.8%, y descuento del 59% contra el valor neto de sus activos) seguimos con nuestra recomendación de COMPRA y precio objetivo de P\$9.50/CBFI.

En términos de mismas tiendas (que incluyeron 41 hoteles en operación), la ocupación fue de 60.1% en junio de este año, por debajo de la de 64.0% de junio de 2018, a consecuencia del mencionado impacto macroeconómico. La tarifa diaria por cuarto se mantuvo prácticamente sin cambios en P\$1,252, lo cual hizo que el RevPar (ingresos por cuarto disponible, calculado como ocupación por tarifa) disminuyera 5.9% anual a P\$753. Los ingresos hoteleros se contrajeron 6.5% AsA a P\$147 millones. Sin embargo, la ocupación muestra una marginal reducción de 50 pb con respecto al mes de mayo de este año.

En términos de hoteles totales, que incluyeron 42 propiedades, la ocupación fue de 59.9% en junio, por debajo de 63.6% en el mismo periodo del año anterior. La tarifa promedio diaria se incrementó 2.2% AsA a P\$1,261, con lo cual el RevPar presentó una caída del 3.9% AsA a P\$755. Los ingresos hoteleros disminuyeron 4.6% AsA a P\$152 millones. En el comparativo mensual, la ocupación se mantuvo prácticamente sin cambios.

Con respecto a los indicadores operativos del 2T19, FIBRA INN presentó ingresos hoteleros de P\$459.6 millones, con una reducción AsA del 7.1%. La ocupación fue de 59.3% en el 2T19, comparado con 65.5% en el 2T18, mientras que la tarifa por cuarto subió 3.0% AsA a P\$1,269. Esto se tradujo en una caída del 6.6% AsA en el Rev Par a P\$753.

Ventas Mismas Tiendas	jun-19	jun-18	Cambio Anual	may-19	Cambio Mensual
Hoteles	41	41		41	
Ingresos Hoteleros (mill. de P\$)	\$ 146.90	\$ 157.10	-6.5%	\$ 154.80	-5.1%
Ocupación	60.1%	64.0%	-3.9 PP	60.6%	-0.5 PP
Tarifa Diaria (P\$)	\$ 1,252.4	\$ 1,250.0	0.2%	\$ 1,265.3	-1.0%
RevPar (P\$)	\$ 752.6	\$ 799.9	-5.9%	\$ 766.9	-1.9%
Ventas Totales	jun-19	jun-18	Cambio Anual	may-19	Cambio Mensual
Hoteles	42	42		42	
Ingresos Hoteleros (mill. de P\$)	\$ 151.70	\$ 159.00	-4.6%	\$ 159.10	-4.7%
Ocupación	59.9%	63.6%	-3.7 PP	60.1%	-0.2 PP
Tarifa Diaria (P\$)	\$ 1,260.90	\$ 1,234.20	2.2%	\$ 1,272.20	-0.9%
RevPar (P\$)	\$ 754.80	\$ 785.30	-3.9%	\$ 765.10	-1.3%

Fuente: FIBRA INN

Julio 15, 2019

Martin Lara
@MIRANDAPARTNERS

(+52) 556413-8563
martin.lara@miranda-gr.com

Reporte Preparado por Miranda Global Research para Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Disclaimer

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research ("Miranda GR") para Vector Casa de Bolsa S.A. de C.V. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

Miranda GR, de conformidad con la legislación aplicable, se ha asegurado que la presente recomendación personalizada es razonable para el cliente, pues ha verificado la congruencia entre el perfil del cliente y el perfil del producto financiero. En ningún caso deberá entenderse que la realización de lo anterior, garantiza el resultado, el éxito de las estrategias propuestas en el presente documento.

La información contenida en este reporte fue obtenida por fuentes públicas y/o privadas. Las proyecciones o previsiones contenidas en este reporte, son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. De esta manera, no es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro, es decir, no garantiza el resultado, el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte ha sido preparada solamente con fines informativos. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Miranda GR no responderá (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de este reporte o su contenido, o que de manera alguna se relacione con este reporte. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

Este reporte se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Miranda GR no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular este reporte en función de cualquier acontecimiento futuro.

Las opiniones relacionadas con este reporte eventualmente expresadas por Miranda GR, deben considerarse únicamente como una sugerencia/recomendación para conducir de una mejor manera diversos temas relacionados con la misma.

Toda la información contenida en este reporte debe mantenerse de forma estrictamente confidencial. Este reporte y su contenido son propiedad de Miranda GR y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de Miranda GR.

Miranda GR percibe honorarios por parte de FIBRA INN por servicios de analista independiente.

Reporte Preparado por Miranda Global Research para Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.