

FIBRA INN: ESTIMADOS DEL 3T19

COMPRA

Precio Objetivo 2019E (P\$)	\$ 8.20
Precio Actual (P\$)	\$ 7.29
Min / Máx (12 M)	6.43 - 10.40
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.15
Rend. Esperado	14.5%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,855
Valor de la Empresa (Mill. de P\$)	6,587
Acciones en Circulación	528.8
Acciones Flotantes	84.6%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 3.16

Opinión y Recomendación

Esperamos que FIBRA INN reporte resultados débiles en el 3T19 debido principalmente a una menor ocupación, producto de la situación macroeconómica prevaleciente, así como de gastos no recurrentes relacionados con la reestructuración de personal que llevó a cabo durante el trimestre. Creemos que estos resultados ya han sido descontados previamente por los mercados.

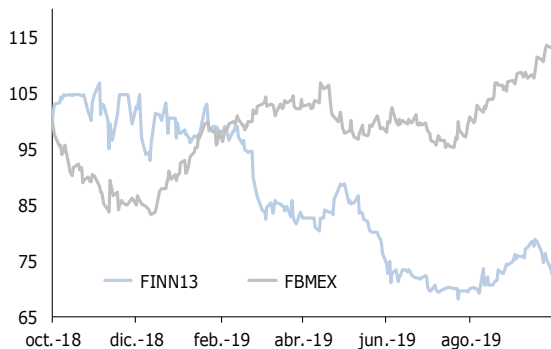
Estimados del 3T19

FIBRA reportó previamente que sus ingresos hoteleros fueron de P\$462.2 millones en el 3T19, con una disminución del 6.4% AsA, principalmente a consecuencia de una reducción de 3.4 puntos porcentuales en su ocupación promedio diaria a 59.6%. La Tarifa promedio diaria subió 2.3% AsA a P\$1,273.0, con lo cual el RevPar (calculado como porcentaje de ocupación por tarifa promedio diaria) se situó en P\$758.3, lo cual significó una caída del 3.3% AsA.

Por otro lado, estimamos que los ingresos de arrendamiento serán de P\$22.4 millones en el trimestre, lo cual se traducirá en ingresos totales de P\$484.6 millones en el 3T19, con una caída del 6.9% AsA, pero prácticamente estables contra el 2T19. Esperamos un NOI hotelero de P\$152.3 millones en el 3T19, con un margen de 31.4%, por debajo del 34.7% el 3T18, pero en línea con el del 2T19. Estimamos que el NOI total será de P\$150.4 millones en el 3T19, con un margen del 31.0%, a partir de 35.4% en el 3T18, pero también en línea con el del 2T19. Proyectamos que la Fibra presentará un cargo extraordinario por liquidaciones de P\$7 millones en el trimestre, lo cual hará que el FFO sea de P\$84.1 millones, con una reducción del 23.3% AsA y del 9.4% TsT. Por lo mismo, el AFFO será de P\$67.1 millones en el 3T19, por debajo de P\$94.1 millones del 3T18 y de P\$75.9 millones del 2T19.

Esperamos que la Fibra siga manteniendo su misma política de distribuciones durante el 4T19, la cual incluirá un 50% en efectivo y un 50% en recompras de certificados.

FIBRA INN anunció recientemente que llevó a cabo la amortización anticipada de P\$1,000 millones de Certificados Bursátiles FINN15. La Fibra utilizó los fondos de la reciente reapertura de sus Certificados Bursátiles FINN18 que llevó a cabo el pasado 11 de octubre. Utilizará el remanente en inversión de hoteles de su portafolio actual. Creemos que esta



fue una transacción favorable para FIBRA INN ya que mejorará su perfil de vencimientos.

Indicadores Hoteleros de Septiembre

FIBRA INN reportó sus indicadores hoteleros del mes de septiembre, lo cuales siguieron cayendo de forma anual pero se mantuvieron estables comparado con el mes inmediato anterior.

En términos de mismas tiendas (que incluyó 40 hoteles en operación), FIBRA INN presentó una ocupación de 57.7% en el mes de septiembre, con una caída de 4.4 puntos porcentuales con respecto al mismo mes del año anterior, pero prácticamente sin cambios de forma mensual. Creemos que este desempeño siguió obedeciendo a la debilidad macroeconómica y a la falta de firma del T-MEC. La tarifa promedio diaria fue de P\$1,293.0 en septiembre de este año, ligeramente superior a la del año anterior y a la de agosto de este año. Como resultado, el RevPar disminuyó 5.3% AsA pero aumentó 1.3% MsM a P\$745.5. Los ingresos hoteleros se contrajeron 4.1% AsA y 3.2% MsM a P\$146.3 millones.

Con respecto a las ventas totales, la ocupación fue de 57.7% en septiembre de este año, comparado con 59.7% del año anterior y con 57.8% de agosto de este año. La tarifa promedio diaria fue marginalmente superior, tanto de forma anual como mensual, situándose en 1,294.0. De esta manera, el RevPar fue de P\$746.9 en septiembre de este año, con una leve disminución del 1.1% AsA pero con un marginal crecimiento del 1.5% MsM.

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, o 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 ni el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte fue preparado 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.

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 recibe honorarios por parte de FIBRA INN por servicios de analista independiente.