

# FIBRA INN: RESULTADOS DEL 4T19

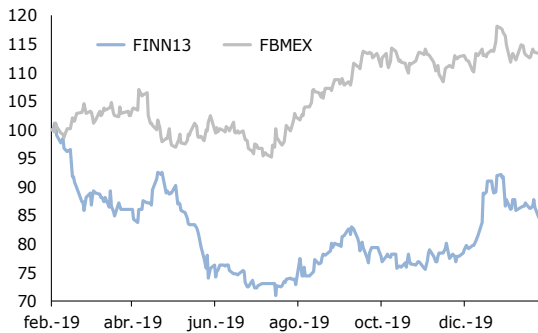
## Resultados Afectados por Menor Ocupación, En Línea con lo Esperado

### COMPRA

Precio Objetivo 2020E (P\$)	\$ 9.50
Precio Actual (P\$)	\$ 7.69
Min / Máx (U12 M)	6.43 - 9.60
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.52
Rend. Esperado	30.2%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,637
CBFI's en Circulación	473.0
CBFI's Flotantes	82.2%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 1.21

### Opinión y Recomendación de Inversión:

- **FIBRA INN reportó un trimestre débil, en línea con nuestras expectativas. El desempeño de la Fibra se vio afectado por una menor ocupación en sus hoteles existentes, lo cual dio como resultado una reducción del 9% en ingresos, del 11% en el NOI, y del 26.7% en el FFO.**
- **Seguimos con COMPRA por la recuperación que anticipamos en los principales indicadores operativos como ocupación, tarifa y rentabilidad apoyados en un mejor entorno macroeconómico y en la reciente apertura del Westin Monterrey Valle. Además, la Fibra todavía tiene un monto disponible de P\$70.9 millones en su fondo de recompra, los cuales creemos que podrían ser utilizados en apoyar el precio de sus certificados en el futuro.**



### Ingresos

FIBRA INN había reportado previamente que sus ingresos hoteleros fueron de P\$444.1 millones en el 4T19, con una reducción anual del 8.6%. Este desempeño se debió a que la ocupación disminuyó 3 puntos porcentuales a 58.3%, mientras que la tarifa promedio se mantuvo prácticamente sin cambios en P\$1,280.1. El RevPar (calculado como ocupación por tarifa) cayó 4.8% a P\$746.8.

FIBRA INN cerró el trimestre con un portafolio de 39 hoteles (vs. 42 en el 4T18), de los cuales 8 son de servicio limitado, 19 de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia extendida. El número de cuartos fue de 6,485 cuartos comparado con 6,785 del año anterior.

La nueva información fue que los ingresos por rentas ascendieron a P\$24.2 millones en el 4T19, lo cual dio como resultado ingresos totales de P\$468.5 millones en el trimestre, con una reducción del 8.8% (vs. 8.7% E).

### Rentabilidad

Los costos y gastos de operación disminuyeron 9.3% principalmente debido a menores gastos de hospedaje, ventas y costos energéticos. Como porcentaje de los ingresos, representaron 67.2% en el trimestre actual, comparado con

## FIBRA INN: Resultados del 4T19

67.6% del año anterior. A pesar de esto, el NOI hotelero presentó una caída del 7.7% (vs. 9.8%) y el NOI total bajó 11.3% (vs. 11.4%). El margen de NOI total fue de 31.0% en el trimestre actual, ligeramente superior al del 30.9% del 4T18. Los gastos no operativos de la FIBRA cayeron 11.1% gracias a una menor actualización de licencias y menores gastos corporativos. Representaron 8.2% de las ventas totales, a partir de 8.4% del año anterior.

El EBITDA ajustado, excluyendo los gastos de adquisición y organización disminuyó 14.4% a P\$121 millones. El margen de EBITDA fue de 25.8% en el 4T19, desde 27.5% del 4T18.

### FFO, AFFO y Distribuciones

El FFO experimentó una contracción del 26.7% (vs. 27.1% E), ubicándose en P\$80.0 millones. El AFFO se contrajo 32.2% (vs. 33.5%) a P\$63.6 millones. Cabe mencionar que estos dos últimos indicadores se estabilizaron con respecto al 3T19. FIBRA INN anuncio que distribuirá el 100% del AFFO del 4T19 en efectivo, tal como lo esperábamos. Este pago se llevará a cabo a más tardar el 20 de marzo.

### Estructura Financiera

La estructura financiera se mantuvo muy saludable con un Loan-to-Value del 30.2% al cierre del 4T19, comparado con 25.6% al 4T18. Esta cifra es inferior al máximo regulatorio del 50%.

### Reserva de Recompra

FIBRA INN redujo en un 8% los CBFIs en circulación durante el 2019 por medio de su reserva de recompra. Este fondo cuenta con 5.2 millones de CBFIs, los cuales creemos que podrían ser cancelados en el futuro. Además, tiene un monto disponible de P\$70.9 millones, los cuales creemos que podrían ser utilizados en apoyar el precio de los certificados en el futuro.

### Resultados del 4T19

(Cifras en Millones de Pesos)

	4T19	4T19	Diferencia	4T18	Cambio	Cambio
	Reportado	Estimado	(%)	Reportado	AsA (%)	Estimado (%)
Ingresos Hoteleros	444	444	-	486	8.6	8.6
Ingresos Totales	468	469	0.1	514	8.8	8.8
NOI Hotelero	154	154	0.2	166	7.7	7.6
Margen NOI Hotelero	32.8	32.8		32.4		
NOI Total	146	148	1.1	165	11.3	10.3
Margen NOI Total	31.2	31.5		32.1		
EBITDA Ajustado	121	118	2.7	141	14.4	16.7
Margen de EBITDA Ajustado	25.8	25.1		27.5		
FFO	80	80	0.6	109	26.7	27.1
Margen de FFO	17.1	17.0		21.2		
AFFO	64	65	1.5	94	32.2	31.2
Margen de AFFO	13.6	13.8		18.2		
LTV	30.2	30.3		25.2		

Fuente: BMV, Miranda Global Research

## FIBRA INN: Resultados del 4T19

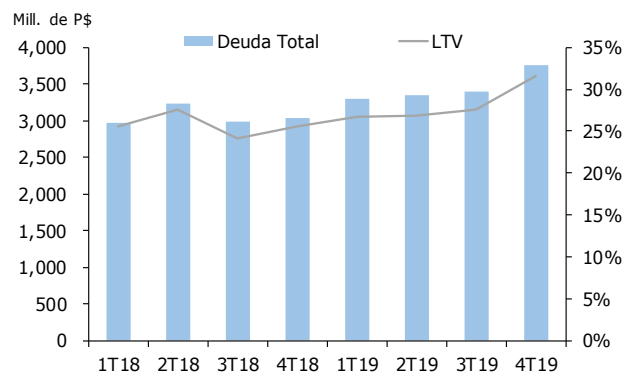
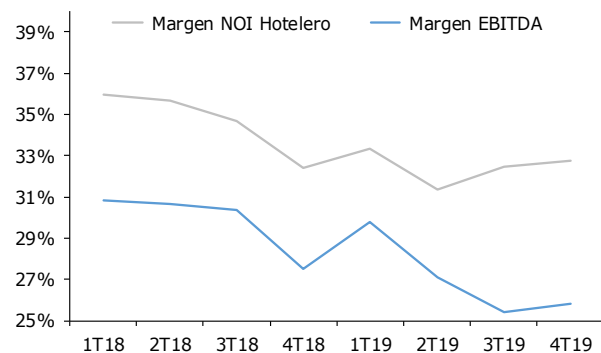
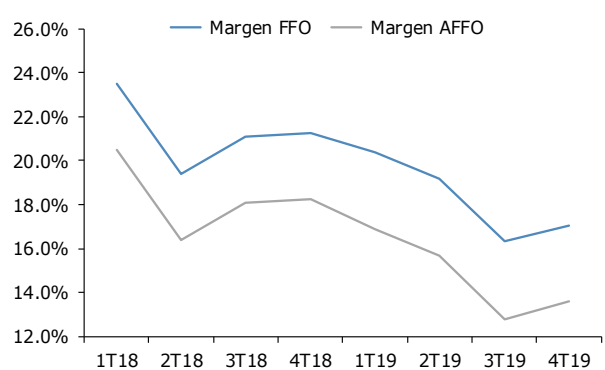
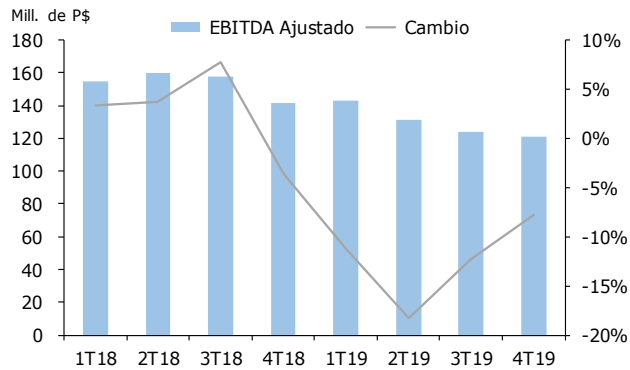
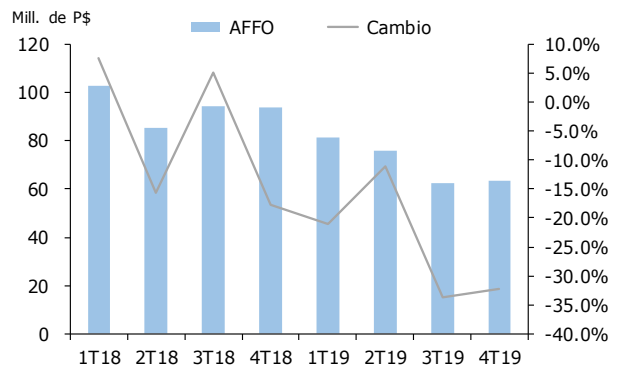
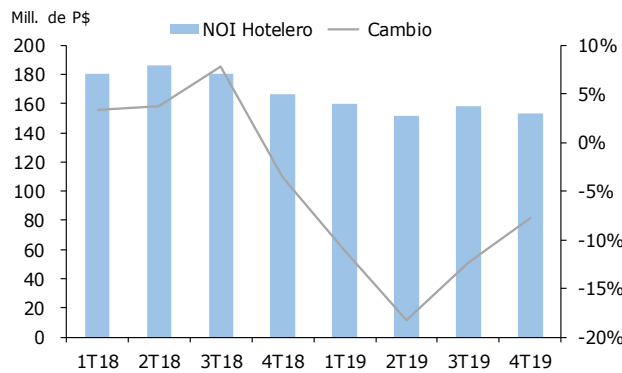
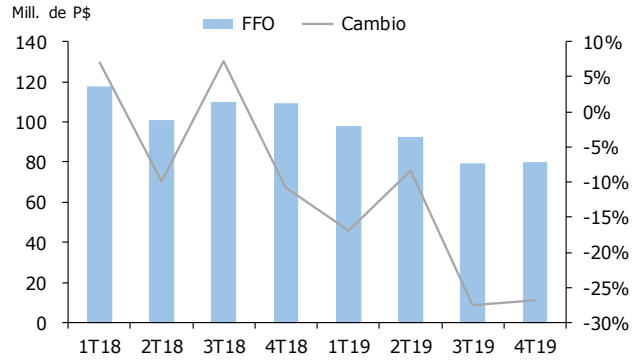
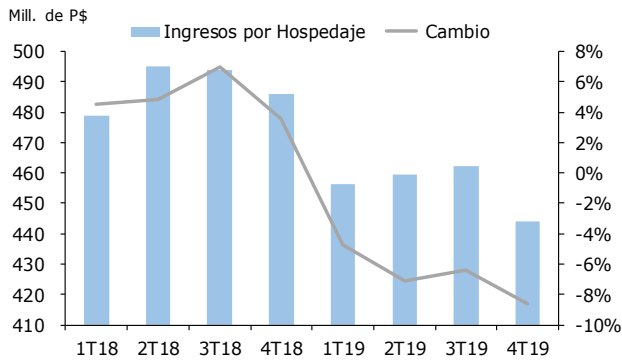
### Resultados del 4T19

(Cifras en Millones de Pesos)

ESTADO DE RESULTADOS	4T19	4T18	Cambio	Acum 19	Acum 18	Cambio
Ingresos de Hospedaje	444	486	-8.6%	1,378	1,954	-29.4%
Ingresos Totales	468	514	-8.8%	1,452	2,057	-29.4%
Costos y Gastos de Servicios de Hospedaje	-315	-347	-9.3%	-981	-1,344	-27.0%
NOI Hotelero	154	166	-7.7%	470	713	-34.0%
Margen NOI Hotelero	32.8%	32.4%		34.1%	36.5%	
NOI Total	146	165	-11.3%	471	706	-33.3%
Margen NOI	31.2%	32.1%		32.4%	34.3%	
Gastos Indirectos Totales	-38	-43	-11.1%	-116	-160	-27.4%
EBITDA	108	122	-11.3%	355	546	-35.0%
Margen EBITDA	23.0%	23.7%		24.5%	26.6%	
Gastos de Adquisición y Organización	13	20	-33.4%	43	67	-36.0%
EBITDA Ajustado	121	141	-14.4%	398	614	-35.1%
Margen EBITDA Ajustado	25.8%	27.5%		27.4%	29.8%	
Depreciación de Activo Fijo	-78	-64	23.3%	-244	-318	-23.2%
Utilidad de Operación	-182	-467	-61.1%	40	-317	-112.6%
Gasto Financiero Neto	-41	-32	27.2%	-128	-177	-27.7%
Utilidad Neta	-223	-500	-55.4%	-88	-494	-82.1%
Utilidad Integral	-797	-641	24.3%	-93	-666	-86.0%
CBFI's en Circulación	494	519	-5.0%	1,531	1,907	-19.7%
FFO	80	109	-26.7%	270	438	-38.3%
Margen FFO	17.1%	21.2%		18.6%	21.3%	
Capex de Mantenimiento	16	15	6.5%	51	62	-17.7%
AFFO	64	94	-32.2%	219	376	-41.7%
Margen AFFO	13.6%	18.2%		15.1%	18.3%	
FFO per CBFI	\$ 0.16	\$ 0.21	-22.9%	\$ 0.53	\$ 0.93	-42.9%
AFFO per CBFI	\$ 0.13	\$ 0.18	-28.7%	\$ 0.43	\$ 0.80	-46.0%
ESTADO DE RESULTADOS	4T19	4T18	Cambio	Acum 19	Acum 18	Cambio
ACTIVO TOTAL	11,929	11,890	0.3%	12,318	11,890	3.6%
Activo Circulante	1,237	812	52.4%	647	812	-20.3%
Activo No Circulante	10,692	11,078	-3.5%	11,671	11,078	5.4%
PASIVO TOTAL	4,108	3,252	26.3%	3,659	3,252	12.5%
Pasivo Circulante	672	253	165.2%	467	253	84.4%
Pasivo No Circulante	3,436	2,999	14.6%	3,192	2,999	6.4%
Deuda Total	3,761	3,041	23.7%	3,400	3,041	11.8%
Deuda Neta	3,198	2,383	34.2%	3,096	2,383	30.0%
Patrimonio de los Fideicomitentes	7,820	8,637	-9.5%	8,659	8,637	0.2%

Fuente: FIBRA INN

# FIBRA INN: Resultados del 4T19



Fuente: FIBRA INN

# 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.