

FIBRA INN: RESULTADOS DEL 3T20

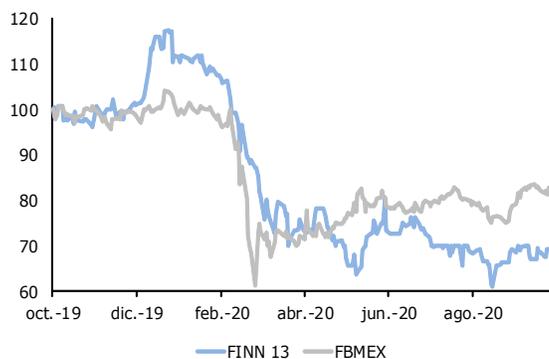
Ingresos con Importante Recuperación Secuencial, FFO Negativo Disminuye; Espera Generación Positiva de Caja en el 4T20

En Revisión

Precio Objetivo 2020E (P\$)	ER
Precio Actual (P\$)	\$ 4.80
Min / Máx (U12 M)	4.31 - 8.49
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.00
Rend. Esperado	ER
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	2,364
CBFI's en Circulación	492.4
CBFI's Flotantes	85.4%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.25

Opinión y Recomendación

- FIBRA INN reportó una fuerte recuperación secuencial en ingresos por la apertura gradual de sus hoteles, con una ocupación promedio diaria de 21.3% en el 3T20, comparado con solamente 16.7% en el 2T20. Además, tuvo 29 hoteles abiertos contra solamente 15 del trimestre anterior. Esto hizo que los ingresos totales alcanzaran P\$138 millones en el 3T20, comparado con P\$55 millones del 2T20. El NOI, EBITDA, y FFO siguieron negativos, pero mejoraron significativamente de forma secuencial.
- El cash burn del trimestre fue de P\$9.8 millones (vs. P\$84.2 millones del 2T20), pero FIBRA INN espera generar una cifra positiva en el 4T20 de P\$10.6 millones.
- Además, recientemente recibió un reembolso de P\$175 millones de la aportación en exceso del Westin Monterrey Valle, el cual le permitirá enfrentar la pandemia.



Ingresos

Los ingresos totales de FIBRA INN se situaron en P\$137.5 millones, mostrando un incremento de 148.4% vs. el 2T20. Los ingresos por hospedaje, que representaron el 93.4% de los ingresos totales, aumentaron 154.3% TsT, mientras que los ingresos por arrendamiento subieron 86.0% TsT.

La mejoría secuencial de los ingresos de hospedaje se derivó en un aumento en la ocupación hotelera al ubicarse en 21.3% comparado al 16.7% del 2T20. Estima un nivel superior a 26% de octubre en adelante, aunque dependerá en gran medida del impacto de la pandemia en un futuro. FIBRA INN tuvo 29 hoteles en operación en el 3T20, comparado con solamente 15 en el 2T20.

La tarifa promedio diaria aumentó en 8.8% TsT a P\$1,278.5 con lo cual el RevPar del el 3T20 se incrementó 39.2% TsT a P\$272.4.

Portafolio

FIBRA INN cuenta con un portafolio de 38 propiedades y un total de 6,391 cuartos: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada. También, participa con una inversión minoritaria

FIBRA INN: Resultados del 3T20

en 3 propiedades bajo el modelo de Fábrica de Hoteles, los cuales representan 676 cuartos más. Actualmente, 29 hoteles se encuentran en operación y 9 se encuentran cerrados. El hotel Fairfield & Suites by Marriott Coatzacoalcos se cerró definitivamente, el Holiday Inn Coyoacán presenta daños relacionados al sismo reciente, cuatro hoteles permanecen cerrados por su generación operativa neta limitada, y tres permaneces cerrados hasta nuevo aviso.

Rentabilidad

Los gastos operativos fueron de P\$161.1 millones en el 3T20, los cuales se incrementaron 15% Tst dada la apertura gradual de los hoteles, pero se mantuvieron 51.1% por debajo de los del 3T19. Las eficiencias operativas hicieron que FIBRA INN redujera el punto de equilibrio operativo a niveles de ocupación alrededor del 25-27% y a nivel financiero con una ocupación en torno al 44%.

El NOI Total de FIBRA INN fue de -P\$24.4 millones, significativamente mejor que la cifra negativa de P\$86.9 millones del 2T20. Sin embargo, el año anterior fue positivo en P\$154.3 millones.

De igual forma, registró un EBITDA ajustado negativo de P\$41.1 millones en el 3T20, mucho menor que el EBITDA negativo de P\$105.7 millones del 2T20. El año anterior reportó un EBITDA positivo de P\$123.9 millones.

El FFO negativo de P\$125.1 millones del 3T20 se compara favorablemente con el de -P\$184.8 del 2T20, pero fue menor que el FFO positivo de P\$79.5 millones del 3T19.

Utilización de Caja

FIBRA INN registró un cash burn operativo de P\$9.8 millones en el 3T20, el cual muestra una mejora significativa contra el de -P\$84.2 millones del 2T20. La Fibra estima generar un resultado positivo a partir de octubre, con un estimado de P\$8.9 millones en el mes, y un total de P\$10.6 millones en el 4T20.

Estructura Financiera

El LTV de FIBRA INN (deuda total a activos totales) fue de 32.7% al cierre del 3T20, ligeramente mayor al de 31.6% del 2T20. Sigue muy por debajo del máximo regulatorio del 50%. FIBRA INN presentó una caja de P\$156.2 millones incluyendo en saldo de subsidiarias y de P\$62.3 millones excluyendo subsidiarias. Además, el pasado 27 de octubre obtuvo un reembolso de P\$175 millones por la aportación en exceso del Westin Monterrey Valle.

FIBRA INN: Resultados del 3T20

(Cifras en Millones de Pesos)

ESTADO DE RESULTADOS	3T20	3T19	Cambio	Acum 2020	Acum 2019	Cambio
Ingresos de Hospedaje	128	462	-72.2%	519	1,378	-62.4%
Ingresos Totales	137	487	-71.8%	550	1,452	-62.1%
Costos y Gastos de Servicios de Hospedaje	-161	-329	n.a.	-588	-981	-40.1%
NOI Hotelero	-24	158	n.a.	-38	470	n.a.
<i>Margen NOI Hotelero</i>	<i>-17.2%</i>	<i>32.4%</i>		<i>-7.3%</i>	<i>34.1%</i>	
NOI Total	-24	154	n.a.	-42	471	n.a.
<i>Margen NOI</i>	<i>-17.8%</i>	<i>31.7%</i>		<i>-7.7%</i>	<i>32.4%</i>	
Gastos Indirectos Totales	-17	-47	-64.0%	-26	-116	-77.3%
EBITDA	-41	107	n.a.	-68	355	n.a.
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-30.1%</i>	<i>22.0%</i>		<i>-12.4%</i>	<i>24.5%</i>	
Gastos de Adquisición y Organización	0	16	-98.8%	12	43	-71.2%
EBITDA Ajustado	-41	124	n.a.	-56	398	n.a.
<i>Margen EBITDA Ajustado</i>	<i>-29.9%</i>	<i>25.4%</i>		<i>-10.2%</i>	<i>27.4%</i>	
Depreciación de Activo Fijo	-84	-83	1.7%	-236	-254	-6.8%
Utilidad de Operación	-128	12	n.a.	-366	30	n.a.
Gasto Financiero Neto	-84	-44	89.1%	-214	-128	67.3%
Utilidad Neta	-212	-33	n.a.	-580	-98	n.a.
Utilidad Integral	-206	-36	n.a.	-629	-106	n.a.
CBFI's en Circulación	492	498	-1.1%	1,477	1,531	-3.5%
FFO	-125	79	n.a.	-271	270	n.a.
<i>Margen FFO</i>	<i>-91.0%</i>	<i>16.3%</i>		<i>-49.2%</i>	<i>18.6%</i>	
Capex de Mantenimiento	5	17	-71.9%	19	51	-62.2%
AFFO	-130	62	n.a.	-290	219	n.a.
<i>Margen AFFO</i>	<i>-94.5%</i>	<i>12.8%</i>		<i>-52.7%</i>	<i>15.1%</i>	
FFO per CBFI	-\$ 0.25	\$ 0.16	n.a.	-\$ 0.55	\$ 0.53	n.a.
AFFO per CBFI	-\$ 0.26	\$ 0.13	n.a.	-\$ 0.59	\$ 0.43	n.a.
BALANCE GENERAL	3T20	3T19	Cambio	Acum 2020	Acum 2019	Cambio
ACTIVO TOTAL	11,582	12,318	-6.0%	11,582	12,318	-6.0%
Activo Circulante	789	647	22.0%	789	647	22.0%
Activo No Circulante	10,793	11,671	-7.5%	10,793	11,671	-7.5%
PASIVO TOTAL	4,175	3,659	14.1%	4,175	3,659	14.1%
Pasivo Circulante	428	467	-8.5%	428	467	-8.5%
Pasivo No Circulante	3,748	3,192	17.4%	3,748	3,192	17.4%
Deuda Total	3,823	3,400	12.4%	3,823	3,400	12.4%
Deuda Neta	3,456	3,096	11.6%	3,456	3,096	11.6%
Patrimonio de los Fideicomitentes	7,407	8,659	-14.5%	7,407	8,659	-14.5%

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.