

FIBRA INN: Resultados del 1T21

Ocupación Mejora Secuencialmente, Pero Caja Disminuye

En Revisión	
Precio (P\$)	ER
Precio Actual (P\$)	\$ 3.96
Min / Máx (U12 M)	3.80 - 5.78
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.00
Rend. Esperado	ER
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	1,995
CBFI's en Circulación	503.8
CBFI's Flotantes	86.5%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.23

Opinión y Recomendación de Inversión

FIBRA INN reportó resultados con caídas en todos los indicadores operativos de forma anual debido al impacto de la pandemia, pero con una clara recuperación secuencial. El NOI hotelero y NOI total fueron positivos, por primera vez en tres trimestres. Los ingresos estuvieron en línea con nuestras proyecciones, mientras que el NOI Total, EBITDA ajustado y el FFO superaron ligeramente nuestros estimados. FIBRA INN inaugurará el JW Marriott Monterrey Valle durante los próximos días.

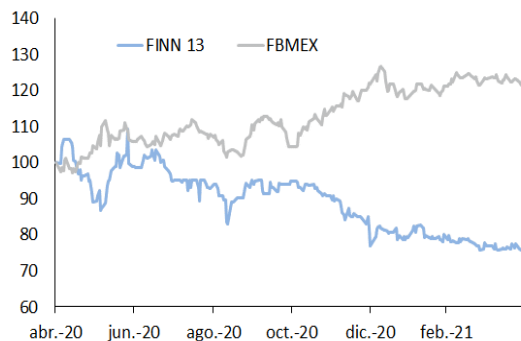
La caja e inversiones temporales fue de P\$61.1 millones, el IVA por recuperar se ubicó en P\$276.6 millones, y el apalancamiento fue de 39.5%, por debajo del máximo regulatorio de 50.0%. La Fibra enfrenta un vencimiento de P\$160.6 millones en agosto próximo.

Ingresos

Los ingresos totales se situaron en P\$186.0 millones en el 1T21, con una contracción anual de -47.9% (vs -48.7% E), por los menores ingresos por hospedaje debido al impacto de la pandemia. No obstante, se observó una recuperación secuencial del 18.9% frente a los P\$156.4 millones del 4T20.

Los ingresos por hospedaje del 1T21 disminuyeron -46.7% AsA (vs -47.6% E), pero aumentaron 6.6% TsT, ubicándose en P\$181.0 millones. La ocupación diaria a hoteles totales registró una caída a 29.5%, a partir de 45.5% en el 1T20, derivado de la crisis sanitaria. Sin embargo, se situó por encima de la ocupación de 26.8% del 4T20.

La ocupación mejoró a 35% en marzo y la Fibra espera que supere 37% en abril y que alcance 45% para el tercer trimestre del año. Estos niveles de ocupación le permitieron alcanzar el punto de equilibrio a nivel operativo durante el trimestre actual (que la Fibra estima en 25%) y acercarse al punto de equilibrio a nivel financiero que es con ocupaciones del 46% (antes de la pandemia era del 50%).



Luis Hernández

+5255-2696-9797

luis.hernandez@miranda-gr.com

Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Abril 30, 2021

La tarifa promedio diaria del 1T21 fue de P\$1,222.6, con una reducción anual del -5.4%. Esto dio como resultado un RevPar de P\$361.0, siendo así un 38.6% menor al del 1T20, pero un 8.4% mayor a la del 4T20.

Los ingresos por el arrendamiento de inmuebles bajaron a P\$4.9 millones en el 1T21, desde P\$17.3 millones del mismo periodo del año previo, pero muy por arriba de los egresos de P\$13.4 millones del trimestre previo. La caída anual fue causada por la disminución de arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como de la renta de algunos locales comerciales.

Rentabilidad

Los costos y gastos operativos cayeron 39.4% AsA (vs 39.4% E) hasta P\$173.8 millones, lo cual se atribuyó a una adecuada contención de gastos hoteleros y corporativos, además del ajuste en la plantilla de personal hotelero a niveles más eficientes con relación a los niveles de ocupación.

FIBRA INN registró un NOI Hotelero positivo de P\$12.1 millones, el cual decreció -82.7% AsA (vs. -87.1% E), pero mejoró significativamente ante el NOI negativo de los últimos tres trimestres. El Margen de NOI Hotelero resultó en 6.5% en el 1T21, desde 19.7% en el 1T20, pero mejor que el margen negativo del 4T20. El NOI de los otros negocios fue de P\$3.0 millones negativo.

El NOI Total se ubicó en P\$9.2 millones en el trimestre, comparado con los P\$69.2 millones del mismo periodo del año previo, pero por arriba de la cifra negativa de P\$1.4 millones del 4T20. El margen de NOI Total se contrajo a 4.9% (vs 4.8% E) en el 1T21, desde 19.4% en el 1T20, pero mejoró desde el nivel negativo de los tres trimestres previos.

FIBRA INN reportó un EBITDA Ajustado negativo de P\$7.5 millones en el 1T21, menor que el de P\$90.9 millones del 1T20. Por lo mismo, el margen disminuyó a -4.0% en el 1T21, desde 25.5% del año previo, pero subió frente al margen de -15.5% del 4T20.

El FFO fue negativo por P\$96.9 millones en el 1T21, por debajo del FFO positivo de P\$39.3 millones obtenido en el 1T20, pero por encima del FFO negativo de P\$117.1 millones del 4T20.

Estructura Financiera

El LTV subió a 39.5% en el 1T21, desde 30.7% en el 1T20, a consecuencia de disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle, y el financiamiento del pago de IVA. El LTV se encuentra por debajo del máximo regulatorio de 50%.

La caja cerró en P\$61.1 millones, menor que los P\$322.7 millones del 4T20. Esta disminución fue debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como el desarrollo del hotel JW Marriot Monterrey Valle. Por otro lado, el IVA por recuperar fue de P\$276.6 millones al cierre del trimestre.

(Cifras en Millones de Pesos)

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS	1T21	1T21E	Diff.	1T20	Cambio
Número de Cuartos	6,391	6,391	-	6,391	0.0%
Ocupación	29.5%	28.3%		45.5%	
Tarifa Promedio diaria	1,222.6	1,258.1	-2.8%	1,292.1	-5.4%
RevPar	361.0	356.0	1.4%	587.9	-38.6%
ESTADO DE RESULTADOS	1T21	1Q21E	Diff.	1T20	Change
Ingresos Totales	186	183	1.8%	357	-47.9%
Ingresos de Hospedaje	181	178	1.9%	340	-46.7%
Arrendamiento	5	5	-1.0%	17	-71.3%
Costos y Gastos de Servicios de Hospedaje	-174	-174	0.2%	-287	-39.4%
NOI Hotelero	12	9	32.9%	70	-82.7%
<i>Margen NOI Hotelero</i>	6.5%	5.0%		19.7%	
NOI Total	9	9	4.1%	69	-86.7%
<i>Margen NOI</i>	4.9%	4.8%		19.4%	
EBITDA	-11	-17	-36.9%	79	-113.3%
<i>Margen EBITDA</i>	-5.7%	-9.2%		22.2%	
Gastos de Adquisición y Organización	3	2	27.5%	12	-74.0%
EBITDA Ajustado	-7	-14	-47.7%	91	n.a.
<i>Margen EBITDA Ajustado</i>	-4.0%	-7.8%		25.5%	
FFO	-97	-110	-12.1%	39	n.a.
<i>Margen FFO</i>	-52.1%	-60.4%		11.0%	
AFFO	-103	-118	-12.2%	27	n.a.
<i>Margen AFFO</i>	-55.6%	-64.5%		7.5%	
FFO per CBFI	-\$ 0.19	-\$ 0.22	-14.1%	\$ 0.08	n.a.
AFFO per CBFI	-\$ 0.21	-\$ 0.22	-4.6%	\$ 0.05	n.a.

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.
