

# FIBRA INN: Resultados 1T22

Excelentes resultados operativos con una importante mejoría en ocupación y tarifas

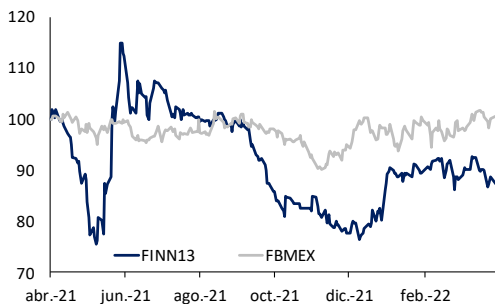
FINN 13	COMPRA
Valor Intrínseco (P\$)	\$ 5.00
Precio Actual (P\$)	\$ 3.45
Min / Máx (U12 M)	2.97 - 4.98
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.00
Rend. Esperado	44.9%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	1,737
CBFI's en Circulación	503.6
CBFI's Flotantes	86.5%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.30

## Opinión y recomendación de inversión

FIBRA INN presentó resultados operativos positivos, en línea con nuestras proyecciones a nivel de ingresos, NOI y EBITDA ajustado, y mejor en términos de FFO y AFFO. Los resultados se vieron favorecidos por una importante mejoría en los niveles de ocupación y de tarifas, lo cual dio como resultado fuertes crecimientos en todos los indicadores operativos con respecto al año previo. Esperamos que esta mejoría en la ocupación y tarifas se mantenga durante los próximos trimestres. De hecho, la ocupación alcanzó 58.2% en marzo y superó 60% en abril, el mejor nivel desde inicios de la pandemia. Reiteramos COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$5.0/CBFI.

## Ingresos

La ocupación promedio diaria mejoró significativamente a 47.7%, desde 29.5% del año previo, como resultado de la mayor actividad hotelera. Además, la tarifa promedio diaria subió 21.6% a P\$1,486 por la incorporación de hoteles de lujo y el cierre de hoteles de servicio limitado. Estos factores permitieron que el RevPar se incrementara 96.5% a P\$709.5 y que los ingresos de hospedaje crecieran 99.4% a P\$360.9 millones. Los ingresos de arrendamiento ascendieron a P\$16.7 millones en el 1T22, desde P\$4.9 millones del 1T21. Los ingresos de la Fábrica de hoteles fueron de P\$1.2 millones. Como resultado, los ingresos totales alcanzaron P\$378.8 millones (vs. P\$377.4 millones E), con un incremento del 100.1%. FIBRA INN incluyó los ingresos de la Fábrica de Hoteles como parte de ingresos totales y los gastos como nómina de equipo a partir del trimestre actual.



**Regina González**

+5255-1391-3180

regina.gonzalez@miranda-gr.com

**Martin Lara**

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Abril 29, 2022

## Rentabilidad / Flujo

FIBRA INN experimentó un alto apalancamiento operativo ya que los gastos representaron 69.6% de los ingresos totales, desde 91.8%. El NOI total fue de P\$115.0 millones (vs. P\$112.6 millones E), comparado con una cifra mínima de P\$15.5 millones del año previo. Asimismo, el EBITDA ajustado alcanzó P\$85.4 millones (vs. P\$89.7 millones E), desde la pérdida de P\$7.5 millones del año anterior. La Fibra presentó un FFO negativo de P\$4.4 millones (vs. -P\$15.3 millones) y un AFFO negativo de P\$17.6 millones (vs. -P\$29.2 millones), con una importante mejoría anual y por arriba de nuestros estimados.

## Estructura financiera

Con respecto a la estructura financiera, la caja fue de P\$243.8 millones, mientras que el apalancamiento cerró en 34.3%, por debajo del máximo regulatorio del 50%. Además, la Fibra registró un IVA por recuperar de P\$170.6 millones y activos disponibles para su venta de P\$77.1 millones.

## ASG

FIBRA INN consolidó el área ASG bajo la Dirección de Administración y Finanzas, integró a Lorena Margarita Cárdenas Costas al Comité Técnico, identificó los riesgos climáticos en sus diferentes propiedades, llevó a cabo la primera sesión del Comité ASG y emitirá el segundo informe anual ASG en fechas próximas.

(Cifras en Millones de P\$)	1T22	1T22E	Dif.	1T21	Cambio
Ingresos Totales	379	377	0.4%	186	103.7%
Ingresos de Hospedaje	361	361	0.0%	181	99.4%
Arrendamiento	17	17	0.9%	5	n.a.
Costos y Gastos de Servicios de Hospedaje	-264	-264	-0.1%	-174	51.8%
NOI Total	115	113	2.1%	9	n.a.
Margen NOI	30.3%	29.8%		4.9%	
EBITDA Ajustado	85	90	-5.2%	-7	n.a.
Margen EBITDA Ajustado	22.5%	23.9%		-4.0%	
FFO	-4	-15	n.a.	-97	n.a.
Margen FFO	-1.2%	-4.1%		-52.1%	
AFFO	-18	-29	n.a.	-103	n.a.
Margen AFFO	-4.6%	-7.7%		-55.6%	

## **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. 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. Las empresas o Fibras bajo cobertura no podrán influir en las opiniones, proyecciones, recomendaciones, o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.

---