

FIBRA INN: Resultados 4T24

Resultados favorables por fuerte incremento en la tarifa promedio diaria; ingresos y NOI en línea, pero FFO supera nuestros estimados

FINN 13	COMPRA
V.I. Estimado (P\$)	\$ 8.50
Precio Actual (P\$)	\$ 4.99
Min / Máx (U12 M)	4.63 - 5.88
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.33
Rend. Esperado	77.0%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,738
CBFI's en Circulación	749.0
CBFI's Flotantes	95.1%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.38

Opinión y recomendación

FIBRA INN reportó resultados favorables que estuvieron en línea con nuestras expectativas en ingresos y NOI, pero por arriba en FFO. Esperamos una reacción positiva de corto plazo y reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$8.50/CBFI.

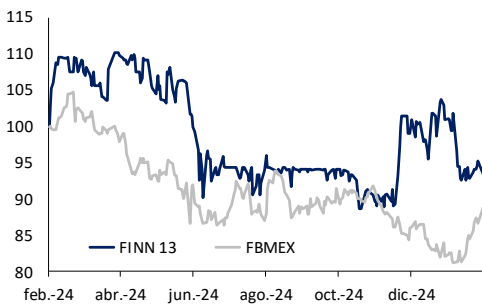
La valuación de los CBFI's de FIBRA INN nos sigue pareciendo muy atractiva ya que operan a un cap rate de 12.8% y a un descuento del 61% contra el valor neto de los activos ("NAV").

Resultados 4T24

Los ingresos totales subieron 6.2% AsA debido principalmente a un aumento del 6.9% en los ingresos por hospedaje, apoyados en un incremento del 11.3% en la tarifa promedio diaria, parcialmente contrarrestado por una caída de 3.5 PP en la ocupación a 60.0%. Los ingresos por arrendamiento se redujeron 11.2%.

El NOI creció 3.2% AsA debido a mayores gastos operativos. Sin embargo, el FFO subió 162.9% AsA impulsado por una reducción del 61.3% en los gastos no-operativos, destacando una caída del 73.4% en los gastos administrativos. El margen FFO registró una expansión de 12 PP a 20.2%. Además, el AFFO avanzó 255.2% AsA, mientras que el margen mejoró 11.7 PP a 16.7%. La Fibra espera distribuir P\$66.2 millones (P\$0.09/CBFI) correspondientes a los resultados del 4T24 a más tardar el 30 de marzo de este año. Esta cifra representa el 65% del AFFO del periodo.

FIBRA INN espera llevar a cabo la adquisición de una propiedad, posiblemente en playa, para diversificar su portafolio, aprovechando su bajo apalancamiento con un LTV de 27.8% y caja de P\$1,713 millones.



Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Febrero 27, 2025

(Cifras en Millones de Pesos)	4T24	4T24E	Dif.	4T23	Cambio
Ingresos Totales	614	614	-0.0%	578	6.2%
Ingresos de Hospedaje	594	594	-0.0%	556	6.9%
Arrendamiento	20	20	0.2%	22	-11.2%
Gastos de Operación	-419	-419	-0.0%	-390	7.6%
NOI Total	195	195	-0.0%	189	3.2%
Margen NOI	31.7%	31.7%		32.6%	
EBITDA Ajustado	168	168	0.0%	99	69.7%
Margen EBITDA Ajustado	27.4%	27.4%		17.1%	
FFO	124	110	12.7%	47	162.9%
Margen FFO	20.2%	17.9%		8.2%	

Modelo de Flujos Descontados

Millones de Pesos	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
FFO	518	555	604	668	735	759
Capex de Mantenimiento	-96	-102	-108	-115	-121	-125
AFFO	422	453	495	553	614	633
Intereses Ganados	107	89	95	100	106	110
Intereses Pagados	-386	-407	-404	-405	-408	-421
AFFO Antes de Intereses Pagados	701	771	804	857	915	945
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						3.2%
VP del Periodo Explícito (2026 - 2030E)						2,920
Valor de la Perpetuidad						11,504
VP de la Perpetuidad						6,013
Valor de la Empresa						8,933
Deuda Neta						2,567
Valor de Mercado						6,366
<i>CBFI's en Circ.</i>						749
Precio Objetivo						P\$ 8.50
Precio de Mercado Actual						P\$ 4.99
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						77.0%
Costo Promedio de la Deuda						9.1%
Costo de Capital						12.4%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						9.9%
Beta						0.41
% Deuda Total						29%
% Capital						71%
WACC						11.4%

ESTADO DE RESULTADOS	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ingresos de Hospedaje	2,316.6	2,495.4	2,663.8	2,842.7	3,008.9	3,184.6	3,370.3
Arrendamientos	72.6	74.9	79.9	85.3	90.3	95.5	101.1
Ingresos Totales	2,389.2	2,570.3	2,743.7	2,928.0	3,099.2	3,280.1	3,471.4
Costos y Gastos de Serv. Hospedaje	- 1,633.5	- 1,755.5	- 1,852.0	- 1,967.6	- 2,076.4	- 2,191.1	- 2,308.5
NOI Total	755.8	814.8	891.7	960.4	1,022.7	1,089.0	1,162.9
Gastos Indirectos Totales	- 126.8	- 156.8	- 167.4	- 178.6	- 189.0	- 200.1	- 211.8
EBITDA	629.0	658.0	724.3	781.8	833.7	888.9	951.2
Gastos de Adquisición y Organización	0.7	33.4	35.7	38.1	40.3	42.6	45.1
EBITDA Ajustado	629.7	691.4	760.0	819.8	874.0	931.5	996.3
Utilidad de Operación	- 88.5	413.9	498.3	557.2	601.9	647.8	700.4
Utilidad Neta	- 252.3	179.4	230.0	252.7	311.7	363.8	419.4
FFO	442.0	469.9	517.6	555.4	603.8	667.6	735.3
FFO por CBF1	\$ 0.575	\$ 0.627	\$ 0.691	\$ 0.741	\$ 0.806	\$ 0.891	\$ 0.982
BALANCE GENERAL	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
ACTIVO TOTAL	13,900.3	14,321.9	14,839.6	15,129.6	15,490.8	15,884.1	16,173.5
Activo Circulante	2,003.8	1,711.3	1,264.6	1,336.3	1,402.8	1,473.1	1,547.5
Activo No Circulante	11,896.5	12,610.6	13,575.0	13,793.3	14,088.0	14,411.0	14,626.0
Propiedad, Planta y Equipo	11,631.6	12,345.1	13,308.9	13,526.5	13,820.5	14,142.7	14,357.0
PASIVO TOTAL	4,427.4	4,566.5	4,778.3	4,759.9	4,781.4	4,820.2	4,739.2
Pasivo Circulante	573.9	713.0	724.8	706.5	728.0	766.7	685.7
Pasivo No Circulante	3,853.5	3,853.5	4,053.5	4,053.5	4,053.5	4,053.5	4,053.5
Deuda Total	3,858.3	3,980.9	4,179.7	4,145.7	4,152.4	4,175.7	4,078.8
Deuda Neta	2,145.2	2,567.2	3,219.4	3,120.9	3,067.7	3,027.7	2,863.8
Patrimonio de los Fideicomitentes	9,473.0	9,755.4	10,061.3	10,369.7	10,709.4	11,063.9	11,434.3
Interés Minoritario	1,423.5	1,465.9	1,511.9	1,558.2	1,609.3	1,662.6	1,718.2
Capital Contable Mayoritario	8,049.5	8,224.9	8,479.8	8,735.8	9,017.0	9,308.8	9,612.7

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.
