

FIBRA INN: Resultados 2T25

Resultados siguieron beneficiándose de una mayor tarifa promedio diaria y consolidación de Tregnor; sigue evaluando oportunidades de adquisición

FINN 13	COMPRA
V.I. Estimado (P\$)	\$ 8.50
Precio Actual (P\$)	\$ 4.90
Min / Máx (U12 M)	4.63 - 5.50
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.36
Rend. Esperado	80.8%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	3,605
CBFI's en Circulación	735.8
CBFI's Flotantes	95.1%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.54

Opinión y recomendación

FIBRA INN reportó resultados favorables en el trimestre con crecimientos de doble dígito en los principales indicadores operativos impulsados por una mayor tarifa promedio y la consolidación de Tregnor. Estos resultados estuvieron prácticamente en línea con nuestras proyecciones. Reiteramos recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$8.50/CBFI.

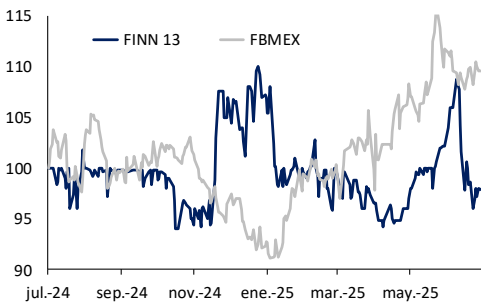
Resultados 2T25

Los ingresos totales de FIBRA INN presentaron un alza del 13.7% AsA a P\$697.4 millones impulsados principalmente por un incremento del 3.2% en los ingresos de hospedaje y del 2.4% en el RevPar, dada la una mejoría de 8.8% en la tarifa promedio diaria, lo cual contrarrestó la caída de 3.8 PP en la ocupación. También contribuyó la consolidación de los resultados de Tregnor. El NOI subió 10.6% AsA a P\$218.6 millones, aunque el margen se contrajo 90 pbs a 31.3% por mayores gastos de predial y mantenimiento, además de los costos de las operaciones de Tregnor. Sin embargo, el FFO creció 15.6% a P\$134.5 millones, con un margen que se expandió 30 pbs a 19.3%.

FIBRA INN planea llevar a cabo una distribución en efectivo de P\$65.9 millones (P\$0.09/CBFI) correspondientes a los resultados del 2T25. Esta cifra representa el 66% del AFFO y es superior en 48% a la distribución del 2T24.

La estructura financiera se fortaleció con un LTV de 27.6% al cierre del 2T25, comparado con 28.8% del 2T24.

FIBRA INN vendió un hotel durante el trimestre, y está evaluando posibles adquisiciones que generen valor de largo plazo. Creemos que la Fibra cuenta con los recursos suficientes dado su bajo apalancamiento y altos niveles de caja.



Martin Lara

+5255-6413-8563

martin.lara@miranda-gr.com

Julio 24, 2025

Resultados 2T25

(Cifras en Millones de Pesos)	2T25	2T25E	Dif.	2T24	Cambio
Ingresos Totales	697	697	0.0%	613	13.7%
Gastos de Operación	-479	-479	-0.0%	-416	15.2%
NOI Total	219	218	0.2%	198	10.6%
<i>Margen NOI</i>	31.4%	31.3%		32.2%	
EBITDA Ajustado	184	183	0.2%	166	10.9%
<i>Margen EBITDA Ajustado</i>	26.4%	26.3%		27.0%	
FFO	134	134	0.0%	116	15.6%
<i>Margen FFO</i>	19.3%	19.3%		19.0%	

Modelo de Flujos Descontados

Cifras en Millones de Pesos	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
FFO	562	627	657	710	764	786
Capex de Mantenimiento	-142	-152	-161	-170	-180	-185
AFFO	420	475	497	540	584	601
Intereses Ganados	127	129	130	131	131	134
Intereses Pagados	-367	-381	-385	-386	-386	-397
AFFO Antes de Intereses Pagados	660	728	752	796	840	863
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						2.8%
VP del Periodo Explícito (2026 - 2030E)						2,760
Valor de la Perpetuidad						10,568
VP de la Perpetuidad						5,660
Valor de la Empresa						8,420
Deuda Neta						2,162
Valor de Mercado						6,257
<i>CBFI's en Circ.</i>						736
Precio Objetivo						P\$ 8.50
Precio de Mercado Actual						P\$ 4.90
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						80.8%
Costo Promedio de la Deuda						9.2%
Costo de Capital						11.7%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						9.4%
Beta						0.38
% Deuda Total						29%
% Capital						71%
WACC						11.0%

ESTADO DE RESULTADOS	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ingresos de Hospedaje	2,316.6	2,388.6	2,522.2	2,692.1	2,849.7	3,016.4	3,192.5
Alimentos y Bebidas	-	242.1	252.2	269.2	285.0	301.6	319.3
Otros Ingresos	-	55.8	58.0	61.9	65.5	69.4	73.4
Arrendamientos	72.6	12.4	12.8	13.3	13.7	14.2	14.7
Ingresos Totales	2,389.2	2,698.9	2,845.2	3,036.5	3,214.0	3,401.6	3,600.0
Costos y Gastos de Serv. Hospedaje	- 1,633.5 -	- 1,849.5 -	- 1,920.5 -	- 2,040.5 -	- 2,159.8 -	- 2,285.9 -	- 2,419.2
NOI Total	755.8	849.4	924.7	996.0	1,054.2	1,115.7	1,180.8
<i>Margen NOI</i>	31.6%	31.5%	32.5%	32.8%	32.8%	32.8%	32.8%
Gastos Indirectos Totales	- 126.8 -	- 184.3 -	- 199.2 -	- 212.6 -	- 225.0 -	- 238.1 -	- 252.0
EBITDA	629.0	665.1	725.5	783.4	829.2	877.6	928.8
<i>Margen EBITDA</i>	26.3%	24.6%	25.5%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%
Gastos de Adquisición y Organización	0.7	43.8	39.8	42.5	45.0	47.6	50.4
EBITDA Ajustado	629.7	709.0	765.4	825.9	874.2	925.2	979.2
<i>Margen EBITDA Ajustado</i>	26.4%	26.3%	26.9%	27.2%	27.2%	27.2%	27.2%
Utilidad de Operación	- 88.5	464.0	497.7	561.1	593.9	629.8	669.2
<i>Margen de Operación</i>	-3.7%	17.2%	17.5%	18.5%	18.5%	18.5%	18.6%
Utilidad Neta	- 252.3	218.4	268.7	322.3	357.1	394.4	434.2
FFO	442.0	511.9	562.3	627.1	657.5	709.8	764.2
<i>Margen FFO</i>	18.5%	19.0%	19.8%	20.7%	20.5%	20.9%	21.2%
FFO por CBFi	\$ 0.575	\$ 0.696	\$ 0.764	\$ 0.852	\$ 0.894	\$ 0.965	\$ 1.039
Distribución	199.8	263.1	294.0	332.7	347.7	377.8	408.9
Distribución por CBFi	\$ 0.260	\$ 0.358	\$ 0.400	\$ 0.452	\$ 0.473	\$ 0.514	\$ 0.556
BALANCE GENERAL	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
ACTIVO TOTAL	13,900.3	13,918.4	14,336.4	14,660.8	15,083.4	15,521.4	15,820.8
Activo Circulante	2,003.8	2,088.8	2,132.6	2,169.4	2,186.3	2,198.5	2,205.3
Activo No Circulante	11,896.5	11,829.6	12,203.8	12,491.4	12,897.1	13,322.9	13,615.5
Propiedad, Planta y Equipo	11,631.6	11,635.4	12,009.0	12,296.0	12,701.0	13,126.2	13,418.0
PASIVO TOTAL	4,427.4	4,545.3	4,638.7	4,623.5	4,686.7	4,758.1	4,682.2
Pasivo Circulante	573.9	750.0	643.4	628.2	691.5	762.9	686.9
Pasivo No Circulante	3,853.5	3,795.2	3,995.2	3,995.2	3,995.2	3,995.2	3,995.2
Deuda Total	3,858.3	3,916.6	4,000.4	3,968.9	4,016.0	4,070.4	3,976.4
Deuda Neta	2,145.2	2,162.3	2,207.9	2,147.0	2,184.1	2,233.5	2,140.4
Patrimonio de los Fideicomitentes	9,473.0	9,373.1	9,697.7	10,037.3	10,396.7	10,763.3	11,138.6
Interés Minoritario	1,423.5	1,434.3	1,484.0	1,535.9	1,590.9	1,647.0	1,704.5
Capital Contable Mayoritario	8,049.5	7,872.7	8,134.2	8,414.4	8,715.5	9,017.7	9,327.4

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.
