

Fibra Inn

Histórico de Noticias

Actinver Análisis

Actinver: (55) 1103 6600

Última actualización al 25 de abril de 2024

FIBRA INN 1T24: Los ingresos totales aumentaron +8% comparado con el primer trimestre de 2023, totalizando en P\$572 millones, impulsados principalmente por una gradual recuperación de la actividad hotelera, un aumento de +8% en la tarifa promedio y también un avance de +8% en los ingresos por habitación disponible. El Ingreso Operativo Neto durante el 1T24 fue de \$187 millones, presentando un crecimiento de 6% respecto al 1T23. FINN declaró una distribución correspondiente al primer trimestre de 2024 de \$0.0419 pesos por certificado.

01 de marzo de 2024

FINN 4T23: Ingresos totales avanzan +5% comparado con el cuarto trimestre de 2022, reflejando una recuperación de la actividad hotelera, y un aumento de +6% en la tarifa promedio. Al cierre del 2023, la compañía opera 35 hoteles con 6,048 cuartos. El nivel de ocupación durante el trimestre alcanzó el 63.5%, mejorando 0.9 puntos porcentuales. FINN declaró una distribución correspondiente al 4T23. Se espera que sea pagado a más tardar el 31 de marzo de 2024 por \$0.0268 pesos por certificado.

08 de diciembre de 2023

FINN: Los indicadores hoteleros de Fibra Inn, al cierre del mes de noviembre, reflejaron un sólido comportamiento dentro del sector. La ocupación aumentó por segundo mes consecutivo más de tres puntos porcentuales año a año, ubicándose en 70.0%. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global (nearshoring) que se están instalando en el norte del país.

14 de noviembre de 2023

FINN: Los indicadores hoteleros al cierre del mes de octubre, reflejaron un sólido comportamiento dentro del sector. La ocupación aumentó +3 puntos porcentuales año a año, ubicándose en 65.7%, superior al compararse con los niveles pre-pandemia. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global (nearshoring) que se están instalando en el norte del país, sobre todo en Monterrey. Noticia positiva.

12 de septiembre de 2023

FINN: Los indicadores hoteleros al cierre del mes de agosto, reflejaron un sólido comportamiento dentro del sector. La ocupación aumentó +2.7 puntos porcentuales año a año, ubicándose en 63.9%, arriba de los niveles pre-pandemia. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global (*nearshoring*) que se están instalando en el norte del país, sobre todo en Monterrey, donde la fibra cuenta con una relevante exposición. Además, la tarifa siguió incrementándose por encima de inflación, lo que impulsó el ingreso por habitación disponible y los ingresos por actividad hotelera. Consideramos que esta noticia soporta la perspectiva del sólido momentum en ingresos que mantiene la compañía.

28 de agosto de 2023

FINN: Pagará una distribución por P\$0.0275/CBFI el día 29 de agosto, dicho dividendo correspondería a un rendimiento por dividendo anualizado del 2% respecto al precio de cierre del viernes. Es importante recordar que la recuperación operativa se mantiene, donde ya los indicadores hoteleros de Fibra Inn, durante el mes de julio, reflejaron un sólido comportamiento dentro del sector. La ocupación aumentó +4% mes a mes, ubicándose en 64.1%, arriba de los niveles pre-pandémicos. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global.

14 de agosto de 2023

FINN: Los indicadores hoteleros de Fibra Inn, al cierre del mes de julio, reflejaron un sólido comportamiento dentro del sector. La ocupación aumentó +3.5% mes a mes, ubicándose en 64.1%, arriba de los niveles pre-pandémicos. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global (*nearshoring*) que se están instalando en el norte del país, sobre todo en Monterrey, donde la fibra cuenta con una relevante exposición. Por su parte, la tarifa promedio avanzó un+5%.

27 de julio de 2023

FINN Reporte 2T23: Positivo, manteniendo su tendencia de recuperación. Los resultados están soportados por fuertes niveles de ocupación que siguen creciendo,

manteniendo una tendencia de recuperación respecto a la pandemia, pero también como resultado de un entorno muy favorable para la demanda, principalmente debido al nearshoring. Los ingresos crecen a doble dígito. FINN pagará un dividendo por \$0.0275 por CBFI, lo que representa un retorno sobre el dividendo anualizado de 1.9%.

11 de julio de 2023

FINN (Compra Especulativa): Los indicadores hoteleros de Fibra Inn, al cierre del mes de junio, reflejaron un sólido comportamiento dentro del sector. La ocupación aumentó +1.1% mes a mes, ubicándose en 64.6%, arriba de los niveles pre-pandémicos. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global (nearshoring) que se están instalando en el norte del país, sobre todo en Monterrey, donde la fibra cuenta con una relevante exposición. Además, el promedio de la ocupación durante el 2T23 fue de 62.8%, superando por 4.9 pp el 2T22 y con un incremento del 5.7% AsA en la tarifa. Consideramos que confirma nuestra expectativa de un 1S23 de gran momentum en ingresos, por lo que, por el momento, reiteramos 'Compra Especulativa'.

23 de mayo de 2023

FINN (Compra Especulativa): Anunció el día de ayer que llevará a cabo una distribución por P\$0.0419/CBFI el día 31 de mayo, dicho dividendo correspondería a un rendimiento por dividendo anualizado del 3% respecto al precio de cierre del día de ayer. Reiteramos Compra Especulativa al seguir considerando que la distribución geográfica de Fibra Inn la posiciona de manera única para seguir capitalizando las tendencias de reubicación de las cadenas de suministro.

02 de mayo de 2023

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn dio a conocer cifras positivas del 1T23, respaldadas por fuertes niveles de ocupación que siguen creciendo. Con esto, no sólo confirma que la recuperación post pandemia ya se ha logrado, sino que el fideicomiso en realidad está navegando a través de un entorno muy favorable para la demanda, principalmente debido al nearshoring que ya está impulsando los viajes de negocios en la región norte del país, donde FINN tiene una huella inigualable. Dicho esto, la empresa está lista para pasar al siguiente capítulo de su historia: capitalizar el nearshoring en mejores condiciones invirtiendo en sus activos que están mejor

posicionados para hacer frente a la demanda futura, y para ello, sus tenedores de CBFI acaban de aprobar una oferta de derechos para levantar hasta P\$1,500 millones mediante la emisión de certificados adicionales a P\$5.80 / acción. En este contexto, vale la pena señalar que los niveles de ocupación en marzo fueron los más altos desde noviembre de 2017, lo que demuestra que los viajes de negocios se han recuperado, y que la reubicación de las cadenas de suministro está impulsando esta tendencia. De ahí que consideremos que realizar las inversiones mencionadas es adecuado, ya que el fideicomiso planea destinar parte de estos recursos a mejorar los hoteles ubicados en Nuevo León y Coahuila, dos de los principales corredores industriales del país, y que estarán cerca de la recientemente anunciada mega fábrica de Tesla que se construirá en Santa Catarina.

14 de abril de 2023

FINN (Compra Especulativa): Los indicadores hoteleros de Fibra Inn, al cierre del mes de marzo, reflejaron un repunte secuencial más vigoroso del esperado. La ocupación aumentó +5% mes a mes, ubicándose en 67.4%, arriba de los niveles pre-pandémicos. Lo anterior, en nuestra opinión, impulsado por la recuperación en los viajes de negocios y la reubicación de las cadenas de suministro a nivel global (nearshoring) que se están instalando en el norte del país, sobre todo en Monterrey, donde la fibra cuenta con una relevante exposición. Además, el promedio de la ocupación durante el 1T23 fue de 60%, superando por 12.8 pp el 1T22 y con un relevante incremento del 12.5% AsA en la tarifa. Consideramos que esta noticia apuntala la perspectiva de un 1S23 de gran momentum en ingresos, por lo que, por el momento, reiteramos 'Compra Especulativa'.

12 de abril de 2023

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn anunció que, en su próxima asamblea ordinaria de accionistas a realizarse el próximo 27 de abril, propondrá un precio de P\$5.80/CBFI para la suscripción de CBFIs previamente comunicada. Recordemos que la misma podría ascender hasta P\$ 1,500 M, lo que equivaldría ~50% de la capitalización de mercado del fideicomiso al cierre de ayer. En nuestra opinión, FINN es el participante público del sector de hospedaje en México cuyo portafolio presenta el mayor potencial para beneficiarse de las tendencias del nearshoring, dada su fuerte presencia en la región norte del país. Consideramos que dichos recursos podrían destinarse a remodelación de sus propiedades para capitalizar de mejor manera la boyante demanda causada por la reubicación de las cadenas de suministro, adquirir

alguna propiedad de playa para diversificar el portafolio y fortalecer la estructura de capital.

22 de marzo de 2023

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn convocó a una asamblea general de tenedores a celebrarse el próximo 27 de abril de 2023 y donde, entre otras cosas, propondrá la realización de suscripción accionaria preferente por P\$1,500 millones. Dicha emisión representaría casi el 50% de su capitalización de mercado al cierre de ayer, por lo que se trataría de una transacción relevante para el fideicomiso. Con base en la estrategia que ha venido compartiendo FINN, estimamos que el destino de los recursos podría ser la adquisición de alguna propiedad de playa, de estancia larga o de lujo, en alguna playa del país. Así como también la remodelación del portafolio actual para seguir capitalizando el 'nearshoring' y el fortalecimiento del balance. A reserva de conocer más detalles en los próximos días, consideramos que se trata de una noticia positiva, tras la cual reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

14 de marzo de 2023

FINN (Compra Especulativa): Asistimos al evento de Fibra Inn en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) celebrado el día de ayer donde, entre otras cosas, festejaron el décimo aniversario de su listado en Bolsa. Además, el equipo directivo compartió parte de sus metas para los próximos 12-24 meses. Entre los compromisos que tiene la FIBRA para el futuro se encuentran: (a) consolidar la rentabilidad, a través de la recuperación de tarifas y ocupación, y lograr la consolidación de los hoteles de lujo; (b) mejorar el perfil financiero y acceder al mercado de deuda; (c) realizar trabajos de mantenimiento e inversión en los hoteles que así lo requieran; (d) aumentar la participación en asociación estratégica como JW Marriott y Westin, además de explotar o vender el proyecto Playa del Carmen; y finalmente (e) adquirir un proyecto hotelero que esté operando en el sector de servicio completo para diversificar la cartera, apuntando potencialmente hacia los mercados de Riviera Maya y/o Los Cabos. Además, los ejecutivos se mostraron optimistas respecto del desarrollo futuro del 'nearshoring' en la región norte del país, donde la fibra tiene su mayor presencia, y que podría seguir siendo un catalizador para sus resultados.

08 de marzo de 2023

FINN (Compra Especulativa): Los indicadores hoteleros

de Fibra Inn, al cierre del mes de febrero, reflejaron un repunte secuencial más vigoroso del esperado. La ocupación aumentó +10% mes a mes, ubicándose en 62.2%, arriba de los niveles pre-pandémicos. Lo anterior, en nuestra opinión, no sólo refleja la mayor actividad de viajes de negocios, sino potencialmente también el impulso del nearshoring. Lo anterior recordando el fuerte posicionamiento que guarda el fideicomiso en la región norte de nuestro país. Además, la tarifa siguió incrementándose, lo que impulsó el ingreso por habitación disponible y los ingresos por actividad hotelera. Consideramos que esta noticia apuntala la perspectiva de un 1S23 de gran momentum en ingresos, por lo que por el momento, reiteramos 'Compra Especulativa'.

28 de febrero de 2023

FINN (Compra Especulativa): Las cifras presentadas por Fibra Inn en su reporte del 4T22 estuvieron en línea con nuestras expectativas, confirmando que la recuperación continuó también en el último trimestre del año; pero lo que es más importante, demuestra que FINN se está beneficiando del nearshoring dada su presencia en las regiones del norte del país. En este contexto, y probablemente como reflejo de uno de los primeros cambios estratégicos después de que el fideicomiso de fundadores cambiara de control con la entrada de Origin Patrimonial, el pago de dividendo incumplió con nuestra proyección, ya que el fideicomiso optó por mantener la distribución sin cambios vs. el 3T22 y retener el flujo de fondos de la operación ajustado (AFFO) restante para fortalecer su estructura de capital, en su lugar (tasa de pago del 65.6% vs. 100% histórico). De acuerdo con el comunicado de prensa, "se pagará una mayor distribución en línea con el logro de una mayor eficiencia financiera", probablemente anticipando que esta medida continuará hasta alcanzar cierto objetivo de apalancamiento. En general, esperamos una reacción neutral de corto plazo en el precio de las acciones tras el informe trimestral.

09 de febrero de 2023

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros correspondientes al mes de enero. La ocupación nuevamente se ubicó por encima de los niveles prepandémicos, aunque con una disminución de manera secuencial debido al efecto estacional negativo típico del mes de enero en el que los viajes de negocios disminuyen. En general, consideramos que los indicadores reportados fueron positivos, destacando el repunte de la tarifa. Por lo tanto, reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

12 de enero de 2023

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn publicó sus indicadores hoteleros mensuales correspondientes a diciembre de 2022. Las cifras reportadas reflejaron un sólido desempeño, superando vigorosamente los niveles pre-pandémicos, así como nuestras expectativas. La ocupación disminuyó respecto de noviembre, debido al efecto estacional negativo típico del mes de diciembre, cuando los viajes de negocios disminuyen debido a las vacaciones. No obstante, lo anterior, cabe destacar que dicho nivel mejoró respecto del reportado hace un año, superando vigorosamente el resultado de Dic-19 así como nuestra proyección. Consideramos que se trata de una noticia positiva, tras la cual reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

03 de enero de 2023

FINN (Compra Especulativa): Anunció la firma de un acuerdo vinculante para ceder la totalidad de los certificados del fideicomiso de fundadores a Origin Patrimonial, un grupo de inversionistas interesados en adquirir hasta el 30% de los CBFIs de Fibra Inn. Con ello, habrá un cambio de control en el Comité Técnico del fideicomiso. Noticia positiva que refleja el interés en el sector, ante su recuperación y valuación atractiva. Reiteramos 'Compra Especulativa'.

20 de diciembre de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn anunció que su comité técnico autorizó a un par de potenciales compradores, no relacionados entre sí, para adquirir hasta el 79% del capital del fideicomiso (de manera conjunta). Por una parte, dio el visto bueno para la compra de menos del 30% de sus certificados, incluyendo posiblemente los del fideicomiso de fundadores, a través del mercado o directamente a través de este último, a un grupo de inversionistas. Mientras que, por el otro, también autorizó a otros inversores a adquirir al menos el 40% y hasta el 49% de sus acciones mediante una oferta pública de adquisición forzosa. Si bien podría tratarse de una transacción relevante, que incluso conduciría a un potencial cambio de control -en caso de concretarse-, consideramos que se trata de una noticia positiva que refleja que el sector de hospedaje en México, de nueva cuenta, ha captado la atención de los inversionistas ante su recuperación y valuaciones aún deprimidas. Tras la noticia, por el momento, reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

15 de diciembre de 2022

FINN (Compra Especulativa): En línea con la estrategia de desinversión de activos no estratégicos, Fibra Inn anunció la venta de sus tres hoteles cerrados en el Bajío (Silao, Celaya e Irapuato, Guanajuato) y que anteriormente operaban bajo la marca Wyndham Garden. Dicha venta totalizó en P\$100 millones, cuyos recursos serán destinados hacia otros activos del portafolio actual y/o proyectos con retornos más atractivos. Consideramos lo anterior como una noticia positiva, ya que fortalece la liquidez de la FIBRA permitiéndole posiblemente remodelar algunas de sus propiedades (por ejemplo el Holiday Inn Coyoacan). Reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

06 de diciembre de 2022

FINN (Compra Especulativa): los indicadores hoteleros de Fibra Inn, al mes de noviembre, reflejaron que la recuperación sigue su curso, apoyada por el repunte en los viajes de negocio. La ocupación aumentó +0.1% vs. la registrada el mes anterior, alcanzando 66.5% (+10.8% vs. Nov22) y superando por cuarto mes consecutivo los niveles pre-pandemia, lo que es positivo. Mientras tanto, el fideicomiso continuó incrementando sus tarifas por arriba de inflación, lo que también abonó al vigoroso crecimiento interanual de los ingresos por hospedaje. Noticia positiva; reiteramos 'Compra Especulativa'.

15 de noviembre de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn pagará hoy su primer dividendo desde el inicio de la pandemia, correspondiente a sus resultados del 3T22. El pago total será de \$0.0428 por CBF, un rendimiento anualizado por dividendo de 4.5% con base en el precio de cierre del día de ayer. Consideramos lo anterior como una buena noticia, ya que confirma que la emisora se ha recuperado y dado la vuelta a la página de la pandemia. Dicho lo anterior, reiteramos nuestra recomendación de Compra Especulativa.

08 de noviembre de 2022

FINN (Compra Especulativa): Reportó sus indicadores de ocupación correspondientes al mes de octubre. Dentro de lo más destacado, la emisora obtuvo crecimientos en su ocupación del 16% AsA y de 6.5% al compararlo con el mes de septiembre del año en curso con lo que el

indicador alcanzó 66.6%. Cabe destacar que éste es el tercer mes consecutivo que la emisora reporta ocupación por arriba de niveles pre-pandemia. Consideramos lo anterior una noticia positiva, dada la inminente recuperación del sector. Reiteramos 'Compra Especulativa'.

26 de octubre de 2022

FINN (Compra Especulativa): El reporte del 3T22 de Fibra Inn reflejó sólidos resultados, destacando la recuperación operativa sostenida y a lo que habría que añadir las estrategias implementadas. Lo anterior, abrió la puerta para que el fideicomiso retomase el pago de dividendos y la recompra de acciones mucho antes de lo anticipado. Con ello, FINN se convirtió en la primera fibra hotelera en dar totalmente la vuelta al capítulo de la pandemia, evidenciando, además, su foco en los intereses de sus accionistas y en seguirle generando valor. Dicho esto, esperamos una reacción positiva de corto plazo en el precio de la acción. Por el momento, reiteramos nuestra recomendación de 'Compra especulativa'. [Reporte completo aquí](#)

06 de octubre de 2022

FINN (Compra Especulativa): Por segundo mes consecutivo, la emisora reportó ocupación por encima de los niveles prepandemia. Desde nuestro punto de vista, principalmente por la tendencia del nearshoring que ha impulsado los viajes de negocio, sobre todo en la región del norte del país, donde Fibra Inn tiene una fuerte exposición. Noticia positiva. Reiteramos 'Compra Especulativa'.

05 de octubre de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn informó que recibió P\$115 M por concepto de la segunda y última disposición del crédito otorgado al Westin Monterrey Valle, cuyo cobro estaba condicionado a que existieran mejores condiciones de desempeño y ocupación. Los recursos recibidos servirán para fortalecer la estructura de capital y la liquidez del fideicomiso, lo que le permitirá capitalizar de mejor manera la recuperación. Noticia positiva; reiteramos 'Compra Especulativa'.

08 de septiembre de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn reportó sus indicadores hoteleros correspondientes al mes de agosto.

Éstos reflejaron ligeros avances mensuales destacando que la ocupación superó niveles pre-pandemia, no obstante, el efecto estacional negativo típico de este mes. Asimismo, una mayor contribución de los hoteles de lujo y los incrementos de tarifa continuaron impulsando el crecimiento de los ingresos por hospedaje. Noticia positiva, reiteramos 'Compra Especulativa'.

05 de agosto de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn reportó sus indicadores hoteleros correspondientes al mes de julio, los cuales reflejaron crecimientos mensuales, impulsados por un efecto estacional favorable. Asimismo, una mayor contribución de los hoteles de lujo permitió que los ingresos por hospedaje de superaran los niveles prepandemia; no obstante que la recuperación en la tasa de ocupación parece haberse estabilizado en niveles aproximadamente -2.0% inferiores. Noticia positiva. Reiteramos 'Compra Especulativa'.

28 de julio de 2022

FINN (Compra Especulativa): El reporte del 2T22 de Fibra Inn confirmó que la tendencia de recuperación progresiva continuó, con resultados que ya superan los niveles pre-pandémicos a nivel operativo. También cabe destacar que la recuperación de los ingresos en servicio completo y servicio selecto permitió a FINN finalmente reportar un AFFO positivo, por primera vez desde 2019. Dicho esto, esperamos una reacción positiva a corto plazo en la cotización. [Reporte completo aquí](#)

08 de julio de 2022

FINN (Compra Especulativa). Fibra Inn publicó sus indicadores hoteles al mes de junio, los cuales reflejaron que la ocupación se estabilizó en niveles muy cercanos a los previos a la pandemia, lo que en nuestra opinión es positivo. Destaca además que el crecimiento de la tarifa más que compensó el cierre de hoteles, llevando los ingresos a ubicarse por arriba de los de 2019.

06 de julio de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn publicó su reporte ASG 2021, donde destacó sus principales logros durante el año, así como las estrategias que ha puesto en marcha en este frente, como la realización de estudios de cambio climático con la finalidad de conocer el impacto que ello pudiese tener en distintas ubicaciones. Consideramos que

se trata de una noticia neutral para la emisora, reiterando nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

08 de junio de 2022

FINN (Compra Especulativa). Fibra Inn publicó sus indicadores hoteleros al mes de mayo, los cuales reflejaron que su estrategia de crecimiento hacia el segmento de lujo está rindiendo frutos. Los ingresos por hospedaje superaron los niveles pre-pandemia, gracias al repunte de la tarifa, mientras que la FIBRA logró llevar su ocupación a niveles muy cercanos a 2019, lo que consideramos positivo. Tras la noticia, reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

06 de mayo de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn dio a conocer sus indicadores hoteleros al mes de abril, los cuales más allá del efecto estacional negativo típico de Semana Santa, confirmaron que la recuperación siguió acelerándose. De hecho, la ocupación virtualmente alcanzó niveles pre-pandemia, lo que consideramos es positivo. Tras la noticia, reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

13 de abril de 2022

FINN (Compra Especulativa) reportó sus indicadores hoteleros al mes de marzo, los cuales reflejaron la tasa de ocupación más alta desde el inicio de la pandemia y que, como anticipábamos, la recuperación siguió adelante y acelerándose. Con ello, FINN está muy cerca de finalmente retomar los niveles pre-pandemia, lo que creemos es positivo.

11 de marzo de 2022

FINN (Compra Especulativa). Fibra Inn publicó sus indicadores hoteleros al mes de febrero, los cuales reflejaron que el fideicomiso parece haberse recuperado muy rápido del embate de Ómicron, gracias al repunte en la movilidad, lo que es positivo. Hacia adelante, seguimos creyendo que la reanudación de los viajes de negocios podría apuntalar la recuperación. Tras la noticia reiteramos 'Compra Especulativa'.

11 de febrero de 2022

FINN (Compra Especulativa): Los indicadores hoteleros al mes de enero de Fibra Inn reflejaron un retroceso

temporal en la senda de recuperación, debido a la ola de contagios de Ómicron. En línea con la menor movilidad, la ocupación disminuyó 10.8pp a 36.5%, registrando un diferencial vs 2019 de 15.5%, similar al observado en agosto de 2020. No obstante, consideramos que hacia adelante la recuperación volvería a tomar dinamismo, apoyada por la disminución en contagios. Por el momento, reiteramos 'Compra Especulativa'.

02 de febrero de 2022

FINN (Compra Especulativa): Contrató un crédito bancario de largo plazo por P\$90 M para financiar el I.V.A. por recuperar relacionado con la adquisición del Westin Monterrey Valle, que se encuentra en trámite con la autoridad fiscal. Consideramos que es positivo que el fideicomiso esté fortaleciendo su liquidez ante los retos que Ómicron podría suponer para la recuperación del sector. Por el momento reiteramos 'Compra Especulativa'.

13 de enero de 2022

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn publicó sus indicadores hoteleros al mes de diciembre, los cuales reflejaron que, más allá del efecto estacional adverso, y como hemos venido anticipando, la recuperación se ha acelerado. De hecho, los números del fideicomiso prácticamente han alcanzado los niveles pre-pandemia. Dicho esto, seguimos optimistas respecto de la recuperación hacia adelante; aunque reconocemos que el repunte en los contagios de Ómicron supone un riesgo de corto plazo que estaremos monitoreando muy de cerca. Por el momento, reiteramos 'Compra Especulativa'.

14 de diciembre de 2021

FINN (Compra Especulativa): Los indicadores hoteleros de Fibra Inn al cierre de noviembre mostraron que, como anticipábamos, la recuperación se está acelerando. Los ingresos hoteleros crecieron +12.2% MsM, reflejo de un repunte secuencial en la ocupación de 5.2% a 54.8%. Tras la noticia, reiteramos 'Compra Especulativa'.

11 de noviembre de 2021

FINN (Compra Especulativa): Dio a conocer sus indicadores hoteleros del mes de octubre, los cuales confirmaron que la recuperación secuencial siguió su curso, incluso un poco más allá de lo originalmente anticipado por la compañía. Reiteramos 'Compra Especulativa'.

28 de octubre de 2021

FINN (Compra Especulativa): reportó crecimientos trimestrales de doble dígito. El desempeño refleja una mejor dinámica de demanda por servicios de hospedaje.

12 de octubre de 2021

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn (FINN) reportó sus indicadores hoteleros del mes de septiembre, los cuales reflejaron que la recuperación sigue su curso, aunque éstos aún se ubican por debajo de los niveles de 2019. Tras la noticia reiteramos nuestra recomendación de 'Compra Especulativa'.

22 de septiembre de 2021

Bienes raíces en México con impacto limitado por el “Efecto Evergrande”. El inminente incumplimiento de Evergrande ha afectado el desempeño de los mercados financieros en días recientes, al tiempo que ha levantado preocupaciones en torno al posible efecto que ello podría suponer sobre el sector de bienes raíces en México. En ese sentido vale la pena notar que, de acuerdo con el último informe anual de Evergrande, el desarrollador chino tenía presencia únicamente en China continental, Taiwán y las islas al sur de China. Dicho lo anterior, prevemos un contagio limitado hacia emisores del sector en México, al menos desde el punto de vista fundamental, recordando que las FIBRAS y empresas bajo cobertura tienen presencia únicamente local, por lo que consideramos están “blindadas” contra dicho efecto. No obstante, reconocemos que el sentimiento del mercado hacia el sector de bienes raíces podría verse impactado por dichas preocupaciones e incluso reflejarse en algo de volatilidad. Lo anterior, especialmente hacia empresas con estructuras de capital debilitadas por el impacto de la pandemia. En este contexto, reiteramos nuestra postura optimista en títulos con atractivas valuaciones, sólidos balances y perspectivas de recuperación como FUNO y FIBRAMQ, que forman parte de nuestras favoritas.

10 de septiembre de 2021

FINN (Compra Especulativa): Fibra Inn publicó sus indicadores hoteleros del mes de agosto, los cuales reflejaron un crecimiento de triple dígito en los ingresos por hospedaje. El indicador se más que duplicó (+132.1% AsA a P\$97.7 M), impulsado por una mejora de 19.6pp en la tasa de ocupación total a 40.9% y un aumento interanual de +7.6% en la tarifa, los cuales impulsaron el RevPAR

+106.8% AsA. Aunque estas cifras confirman que FINN está encaminada a recuperarse, vale la pena destacar que las mismas aún se encuentran muy por debajo de las de 2019 (ingresos -35.3% ante una tasa de ocupación 16.9% menor). Tras la noticia reiteramos nuestra recomendación de “Compra Especulativa”.

08 de septiembre de 2021

FIBRAS: Analizamos la bursatilidad del sector de FIBRAS encontrando una clara divergencia en el desempeño de dicho indicador. En términos generales, sólo FUNO y FIBRAMQ (ambas dentro de nuestras favoritas) son catalogadas por la BMV como de “alta bursatilidad”, aunque con una clara divergencia entre sus respectivas métricas de liquidez, considerando que el monto operado de FibraMacquarie durante el último año tan sólo representó el 15% de los P\$137.6 M /día de Fibra Uno. Por su parte, el resto de FIBRAS bajo cobertura son de “mediana de bursatilidad” (excepto FINN), aunque también reflejando una clara dominancia por las dos industriales (TERRA, y FIBRAPL) y por supuesto de DANHOS. Por último, concluimos que prácticamente la mitad de las FIBRAS listadas son de baja o mínima bursatilidad, incluso registrando –en algunos casos– un porcentaje de días operados del 1%, aunque destacamos que FINN, FSHOP y FPLUS operaron prácticamente todos los días, no obstante, su “baja bursatilidad”.

31 de agosto de 2021

FINN (Especulativa): Fitch Ratings bajó la calificación nacional de largo plazo de Fibra Inn en dos escalones. Ahora la agencia la ubicó en BBB+ desde A previo, mientras que la perspectiva la revisó a ‘estable’ desde ‘negativa’. De acuerdo con el comunicado, dicha baja obedece a la debilidad de los ingresos y EBITDA de FINN, ocasionada por la pandemia de Covid, y que llevó a la cobertura de intereses por debajo de 1.0x, así como a un mayor apalancamiento, presionando la flexibilidad operativa de la FIBRA. Por otro lado, la perspectiva ‘estable’ refleja la expectativa de recuperación en la tasa de ocupación por arriba de 40% de la agencia y la reciente venta del Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, lo que apoyará la liquidez en los próximos 12-24 meses. Con ello en mente, por el momento, reiteramos nuestra recomendación de ‘Compra Especulativa’.

29 de julio de 2021

FINN (Especulativa): Reporte del 2T21 positivo, confirmando que la recuperación sigue su curso.

09 de julio de 2021

FINN (Especulativa): Dio a conocer sus indicadores hoteleros del mes de junio, los cuales confirmaron que la recuperación secuencial siguió su curso. La ocupación total mejoró 390pb m/m a 44.1% (+2,480pb a/a), mientras que la tarifa aumentó intermensualmente +1.7% a P\$1,313.00 (+5.3% a/a). De esta manera el RevPar se incrementó de manera mensual +11.6% a P\$579.2 (+140.7% a/a) y los ingresos por hospedaje lo hicieron +8.4% a P\$101.2 M (+349.8% a/a). No obstante, la ocupación aún se encuentra por debajo de la de 2019 en 15.8pp y los ingresos en -33.3%. Hacia adelante, la mayor movilidad y el avance en la vacunación apoyarían la recuperación. Reiteramos 'Compra Especulativa'.

29 de junio de 2021

FINN (Especulativa): anunció la venta de su Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma por P\$259 M. La compañía estima que dichos recursos fortalecerán la liquidez, permitiéndole hacer frente a sus obligaciones y mantener un nivel de caja saludable lo que resta del año, sin aumentar el apalancamiento. Noticia positiva; los recursos fortalecerán su estructura de capital, liquidez, y le permitirán a la FIBRA enfrentar la recuperación de mejor manera. Reiteramos 'Compra Especulativa' con PO de P\$4.90 /CBFI.

09 de junio de 2021

FINN (Especulativa): Publicó sus indicadores hoteleros de mayo confirmando que la recuperación secuencial sigue su curso. La ocupación total mejoró 280 pb m/m a 40.2%, mientras que el *RevPary* los ingresos por hospedaje lo hicieron a doble dígito. La evolución favorable del semáforo epidemiológico y del proceso de vacunación deberían seguir apoyando la recuperación hacia adelante.

02 de junio de 2021

FINN (Especulativa): concretó una alianza estratégica con Aimbridge Hospitality, el operador hotelero más grande del mundo. Esto trae grandes ventajas para FINN, empezando por la eliminación del conflicto de interés que tenía con la operación hotelera a través de una parte relacionada. Además, se esperarían mayores eficiencias, mejoras en poder de negociación con las marcas globales de FINN, el derecho preferencial para continuar la operación de hoteles y la potencial adquisición de hoteles en las cuales

Aimbridge Hospitality participe con clientes. Recomendamos 'Compra Especulativa'. [Nota ejecutiva aquí.](#)

28 de octubre de 2020

FINN (Inferior): Reporte 3T-2020 negativo; ocupación sigue por debajo de 22%. Reiteramos 'Inferior'.

25 de septiembre de 2020

Consumo Discrecional: El gobernador de Nuevo León indicó que el aforo para los negocios sube de 30% a 50%, incluyendo centros comerciales, cines, restaurantes, gimnasios y hoteles. Mayor afluencia apoyará la recuperación económica, beneficiando las operaciones de ALSEA, SPORT y FUNO (Favorita).

28 de julio de 2020

FINN (Inferior): El reporte 2T20 fue negativo, con una contracción importante en la operación hotelera como resultado de la pandemia Covid-19. La tasa de ocupación se cayó a 16.7% (vs. 59.3% en 2T19). La buena noticia es que se espera llegar al punto de equilibrio (22-24% de ocupación) durante el 3T-2020.

24 de abril de 2020

FINN (Inferior): Publicó resultados al 1T20 con operaciones hoteleras débiles, como se esperaba. La ocupación bajó a 45.5% con el cierre de 24 hoteles por la pandemia. El dividendo fue suspendido temporalmente. Destacamos que FINN está preparada para enfrentar la crisis, con liquidez suficiente.

24 de abril de 2020

FINN (Inferior): HR Ratings reduce FINN de AA+ a AA-
Tras las medidas para combatir el Covid-19, HR Ratings bajo la calificación de FINN a AA- (vs. HR AA+) y cambió la perspectiva de estable a negativa. FINN cerró temporalmente 23 hoteles, dejando 15 en operación con bajos niveles de ocupación (~16%E). Las mejoras en hoteles se cancelaron temporalmente y solo se completarán los proyectos en etapa final (JW Marriott reiniciará a finales de 2020). El fideicomiso tiene P\$300 M de efectivo y espera recibir P\$900 M en junio a través de: i) líneas de crédito disponibles; ii) P\$80 M del proyecto Westin; iii) IVA por recuperar de P\$104 M; y iv) financiamiento para el Westin (P\$316 M). HR asume que

el NOI y EBITDA caen 36% y 48% en 2020, respectivamente, con una recuperación gradual en la segunda mitad del año. FINN eliminó el dividendo del 1T20 para preservar liquidez.

17 de abril de 2020

FINN (Inferior) **Anuncia medidas contra COVID-19**

Anunció varias medidas para preservar la liquidez financiera durante la pandemia de COVID-19. Para empezar, el Fideicomiso tiene una posición en caja de P\$300 M, principalmente debido a la venta de hotel no estratégicas (continuará), y espera recaudar P\$ 900 M adicionales para finales del 2T20. Esta cantidad de liquidez financiera es suficiente para enfrentar la pandemia. Vale la pena mencionar que FINN tiene un sólido perfil de vencimiento de deuda, ya que el 100% de la misma se vence en 2028; El pago de intereses semestrales (P\$160 M) de FINN18 se pagará en Agosto. El desarrollo de JW Marriott MTY se suspende temporalmente.

[Reporte completo aquí](#)

03 de abril de 2020

Sector Hotelero **Los Hoteles cerrarán paulatinamente en el país**

La Secretaría de Turismo de México (SECTUR) anunció que las cadenas hoteleras del país están tomando las medidas necesarias para cerrar paulatinamente sus operaciones en el país, como parte de las medidas de contingencia analizadas en coordinación con la Secretaría de Salud para evitar que el Covid-19 siga extendiéndose a un ritmo más acelerado. La industria hotelera local ha sido considerada como "no esencial", lo que significa que está obligada a suspender sus operaciones por lo menos hasta el 30 de abril. Hay aproximadamente 23.3 mil hoteles en el país. Los gobiernos locales de los estados de Sinaloa, Baja California Sur y Ciudad de México ya han ordenado el cierre de los hoteles. Note que, antes del anuncio, los hoteles registraban niveles de ocupación inferiores a 20%, razón por la cual los hoteles que figuran en la lista (por ejemplo, Posadas, Hotel Fibra, RLH) decidieron previamente cerrar un número importante de propiedades. Sin embargo, al implementar la medida a nivel nacional, el impacto en estas empresas será más profundo de lo que se había previsto anteriormente y, por consiguiente, podría dar lugar a medidas más firmes en el frente operativo como despidos más significativos de personal. Estamos experimentando la crisis más dura del sector de alojamiento en México, que afecta a la temporada turística

más fuerte del año ("spring-break" y vacaciones de Semana Santa). Recordemos que los centros comerciales también se verán profundamente afectados por la contingencia anunciada en el área metropolitana de la Ciudad de México días antes, en la que se afirmaba que todos los negocios "no esenciales" tienen que cerrar sus tiendas (incluidas las tiendas departamentales). Los negocios esenciales incluyen: autoservicios, alimentos, farmacias, gasolineras y bancos. Del 1º al 30 de abril. Los negocios "no esenciales" (obligados a cerrar) no tienen que pagar alquiler a los propietarios, ya que se considera un caso de "fuerza mayor". Los principales riesgos los experimentarán con las pequeñas y medianas empresas, mientras que con los grandes / inquilinos institucionales, los propietarios tendrán que negociar caso por caso. En términos netos, ambas noticias son negativas para la industria hotelera y los nombres de los bienes raíces expuestos a los centros comerciales con una mayor proporción de: i) inquilinos que entran dentro de la definición de negocios "no esenciales"; ii) rentas variables más altas (incluyendo estacionamientos); y iii) inquilinos pequeños y medianos (de menor calidad crediticia). En este sentido, consideramos positivas las medidas estratégicas adoptadas por HCITY (Superior a Mercado), entre las que se incluyen: i) salvaguardar la integridad tanto de los huéspedes como de los empleados; ii) políticas flexibles de reserva de huéspedes y fechas de vencimiento de los programas de lealtad; iii) liquidez financiera, mediante la disposición de P\$1.0 MM adicionales de la línea de crédito revolvente; iv) liquidez para el mercado de valores, a través de un contrato "Equity Forward" de P\$100 M; v) reciclaje de activos (terrenos u hoteles), en línea con la estrategia "asset light" de la empresa; y vi) privilegiar la liquidez financiera mediante la suspensión temporal de todos los proyectos de desarrollo en construcción. Por otra parte, actualmente estamos revisando nuestra recomendación en GICSA (bajo revisión), profundizando en el impacto negativo en sus operaciones y necesidades financieras de corto plazo. Por último, mantenemos sin cambio nuestra recomendación de "Inferior a Mercado" en FINN.

13 de marzo de 2020

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)

Pagará el dividendo del 4T19 el 20 de marzo; rendimiento anualizado de 7.9%

Fibra Inn (FINN) anunció que pagará el 20 de marzo el dividendo de P\$0.129 por CBF1 correspondiente a los resultados del 4T19 (fecha ex-cupón: 18 de marzo). Esta distribución representa un rendimiento anualizado de 7.9%

al último precio de FINN y una razón de pago del AFFO (fondos por operación ajustados) de 100%; frente al 50% de los trimestres anteriores.

12 de marzo de 2020

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)

Continuaron débiles los indicadores hoteleros en febrero; las VMT por habitación disponible cayeron 9.1%

FINN continuó registrando débiles indicadores hoteleros en febrero de 2020. Las VMT por habitación disponible cayeron un pronunciado 9.1% AsA a P\$719.4 (-5.2 pp en ocupación a 55.7%, y -0.6% en la tarifa diaria promedio a P\$1,293). Este bajo desempeño sigue afectado por un menor ritmo de inversiones y un panorama político incierto. El novel coronavirus-19 todavía no está presente en estas cifras, por lo que esperamos que las cifras de marzo muestren un mayor deterioro en las operaciones del fideicomiso. Las ventas totales por habitación disponible de febrero fueron de P\$723.4 (-7.3% AsA), las cuales se explican principalmente por una caída de 5.4 p.p. en la ocupación total a 55.4%; la tarifa diaria promedio aumentó 1.7% AsA a P\$1,305.

27 de febrero de 2020

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.3)

Un 4T19 negativo por menor demanda de cuartos; fondo de recompra agresiva

Los resultados trimestrales del Fibra Inn (FINN) muestran una continuación del retador ambiente que enfrentan las compañías de alojamiento en México. El incremento de la demanda se ha deteriorado debido al estancamiento de las inversiones privadas, las medidas de austeridad del gobierno y los problemas de seguridad; todo ello combinado con un aumento de la oferta de habitaciones de hotel. El ingreso por habitación disponible mismas tiendas de FINN cayó 5.4% AsA a P\$748, considerando una disminución de 2.8 p.p. en la ocupación (a 58.4%) y una tarifa diaria promedio más baja de P\$1,280 (-1.0% AsA). En el resultado final, los fondos por operación ajustados por CBFI (AFFOPS) disminuyeron 28.6% AsA a P\$0.1288 (rendimiento anual de 6.7%), muy por debajo de nuestro estimado. La buena noticia es que el dividendo por acción del 4T19 representará un pago del 100% del AFFO, frente a 50% de los trimestres previos. [Ver reporte completo aquí](#)

21 de febrero de 2020

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)
Anuncia la apertura del Hotel Westin Monterrey Valle

Fibra Inn (FINN) anunció la apertura oficial del Hotel Westin Monterrey Valle, un hotel de la categoría más alta ubicado en el área metropolitana (San Pedro Garza García) de Monterrey, Nuevo León. El edificio de 7 pisos cuenta con 174 habitaciones, incluyendo 22 suites y 1 suite presidencial con vista panorámica a la ciudad y la Sierra Madre. Adicionalmente, cuenta con restaurantes, bares, un roof garden con alberca, un gimnasio, el Heavenly Spa by Westin® y salones de eventos con una capacidad aproximada de 380 personas. FINN estima que el período de estabilización de este bien inmueble es de 18 a 24 meses con una tarifa diaria promedio en el rango de US\$220 a US\$260 este año. Note que el fideicomiso invirtió P\$740 M bajo una estructura de co-inversión con un inversionista institucional a través de su modelo de Fábrica de Hoteles. Esta es una noticia positiva para FINN porque ahora ofrece una de las mejores opciones de hospedaje/convención de primera calidad en una zona con un importante potencial industrial y económico, que también tiene uno de los niveles de ingreso per cápita más altos del país. Finalmente, el fideicomiso espera abrir el JW Marriott Monterrey Valle en la segunda mitad de 2020. Reiteramos nuestra recomendación de "Inferior a Mercado".

19 de febrero de 2020

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)
Concluye la venta, previamente anunciada, de Aloft Guadalajara Hotel y Hotel Wyndham Garden Leon por P\$398 M

Fibra Inn (FINN) anunció que ha concluido la venta, previamente anunciada, del Hotel Aloft Guadalajara por P\$258 M (+ IVA) y del hotel Wyndham Garden Leon por P\$140 M, como parte de la estrategia de reciclaje de activos del Fideicomiso. Los ingresos se utilizarán para proyectos de mayor rentabilidad y renovaciones de los hoteles existentes.

16 de enero de 2020

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)
Los débiles indicadores de hotel continuaron en diciembre; las VMT por habitación disponible cayeron 5.4% en el 4T19.

FINN continuó registrando débiles indicadores hoteleros en diciembre de 2019. Las ventas mismas tiendas por habitación disponible cayeron 4.9% AsA a P\$606 (-2.1 pp en ocupación a 48.3%, y -0.9% en la tarifa diaria promedio a P\$1,254). Este bajo desempeño sigue afectado por un menor ritmo de inversiones, a la luz de la ratificación pendiente del T-MEC (que se espera tan pronto como para esta semana) y un panorama político incierto. Con estas cifras tenemos ya las ventas mismas tiendas por habitación disponible del 4T19 de FINN, que se situaron en P\$748, una caída de 5.4% en comparación con el mismo período del año anterior (-2.8 pp en ocupación a 58.4%, y una disminución de 1.0% en la tarifa diaria promedio a P\$1,280).

20 de diciembre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)

Anuncia la venta del Hotel Aloft Guadalajara por P\$258 M.

Fibra Inn (FINN) anunció que firmó un acuerdo vinculante para vender el Hotel Aloft Guadalajara por P\$258 M (+ IVA), como parte de la estrategia de reciclaje de activos del fideicomiso. Los ingresos se destinarán a proyectos de mayor rentabilidad y a renovaciones de los hoteles existentes. No se reveló el cap rate de salida del ingreso neto operativo, pero FINN mencionó que la venta implica una ganancia de 12% sobre el valor en libros de P\$230 M (Deloitte-2018). Así mismo, el fideicomiso incurrirá en la terminación anticipada del contrato de franquicia y el alquiler de espacios no hoteleros. FINN espera transferir la propiedad total a Capitali Grupo Hotelero en febrero de 2020, que operará bajo la marca HS Hotsson. Recuerde que entre 2018 y 2019, el fideicomiso ha vendido un portafolio de 6 hoteles por P\$717 M.

16 de diciembre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)

Débiles indicadores hoteleros de noviembre de 2019; las ventas por habitación disponible caen 7% AsA

Los indicadores hoteleros de noviembre de 2019 de Fibra Inn (FINN) no fueron alentadores, después de haber presentado una ligera mejoría en octubre. Las ventas mismas tiendas por habitación disponible disminuyeron 7.0% AsA a P\$823, impulsadas por un decremento de 3.0

pp en la ocupación (64.2%) y una disminución de 2.7% en la tarifa diaria promedio (TDP) a P\$1,283. Note que ésta ha sido la caída anual más pronunciada de la TDP en este año, lo cual refleja una débil demanda incremental explicada por la ratificación pendiente del T-MEC y la incertidumbre con respecto al panorama político de México. Sin embargo, los tres países firmaron recientemente el "nuevo" acuerdo comercial, dejando un camino mucho más claro hacia la ratificación para principios del próximo año. El desempeño hotelero de FINN debería mejorar en 2020 gracias a la reactivación de nuevas inversiones en el país. En términos de ventas por habitación disponible totales, el fideicomiso registró una contracción de -5.6% AsA a P\$823 (-2.6 pp en ocupación a 64.2%, y -1.6% en la TDP a P\$1,283).

28 de noviembre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)
Anuncia la venta de Wyndham Garden Leon Centro Max Hotel por P\$140 M

Fibra Inn (FINN) anunció la firma de un acuerdo vinculante con Capitali Grupo Hotelero para la venta del hotel Wyndham Garden Leon Centro Max (126 habitaciones) por P\$140 M (+ IVA), como parte de la estrategia de reciclaje de activos del fideicomiso. Los ingresos se destinarán a proyectos de mayor rentabilidad y a la renovación de hoteles existentes. Aunque no se reveló el cap rate del ingreso operativo neto de salida, FINN mencionó que la venta implica una ganancia de 42% sobre el valor contable de P\$98.6 M (Deloitte-2018). Por otro lado, el fideicomiso tendrá una terminación anticipada del contrato de franquicia con Wyndham Hotel Group International, Inc. y espera transferir la propiedad total a Capitali Grupo Hotelero en febrero de 2020.

26 de noviembre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)
Anunció Indicadores Hoteleros de octubre De 2019

FINN continuó publicando débiles indicadores hoteleros de octubre de 2019, aunque con una mejora respecto a los meses anteriores de este año. Las ventas mismas tiendas por habitación disponible cayeron 4.3% AsA a P\$817 (-3.3 pp en ocupación a 62.9%, y 0.7% en la tarifa diaria promedio a P\$1,299). Este deslustrado desempeño continúa afectado por un menor ritmo de inversiones debido a la ratificación pendiente del T-MEC y a la incertidumbre sobre el panorama político de México. En

términos de ventas por habitaciones totales disponibles, FINN registró una contracción de -3.9% AsA a P\$813 (-3,6 pp en ocupación a 62.7%, y +1.7% en la tarifa diaria promedio a P\$1.298).

11 de noviembre de 2019

Sector Turismo **Aumenta 8.3% AsA el turismo en México**

De acuerdo con las cifras registradas por el INEGI, durante el mes de septiembre se presentó el mayor incremento anual del turismo en México desde enero 2018, a pesar del aumento de inseguridad en el país. Ingresaron 7 millones de visitantes en total, lo que representó un aumento de 8.3% AsA, de los cuales 3 millones fueron turistas internacionales (+7.7% AsA). El ingreso de divisas por concepto de turistas internacionales ascendió a US\$1,257 M y el gasto promedio bajó 6.6% AsA a US\$201. Por otro lado, la Organización Mundial de Turismo (UNWTO) calificó a México como el séptimo destino del mundo más visitado en el 2018.

08 de noviembre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30) **Pagará el dividendo del 3T19 el 15 de noviembre;** **rendimiento anual de 3.6%**

Fibra Inn (FINN) anunció que pagará el dividendo de P\$0.0631 por CBFi, correspondiente a los resultados del 3T19, el 15 de noviembre de 2019 (la fecha ex cupón es el 13 de noviembre). Esta distribución representa un rendimiento anualizado de 3.6% al último precio de FINN.

31 de octubre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30) **Cancela 20.5 M de CBFIs; 3.9% del total en circulación**

Fibra Inn (FINN) anunció que ha iniciado el proceso con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para cancelar 20,515,455 CBFIs (3.9% del total en circulación), adquiridos entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de este año. Una vez que estos certificados sean cancelados, la Fibra tendrá 497,820,188 CBFIs en circulación.

25 de octubre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)

Un negativo 3T19, todavía no hay señales de recuperación; el margen EBITDA ajustado alcanzó un nuevo mínimo histórico de 25.4%

FINN registró otro trimestre débil en el frente operativo y financiero. El ingreso por habitación disponible mismas tiendas (RevPAR) cayó 6.9% AsA a P\$758, lo cual se atribuye principalmente a una disminución de 5 pp en la ocupación (a 59.5%), considerando que la tarifa diaria promedio (ADR) se incrementó sólo 1% a P\$1,268.8. Además, el margen EBITDA ajustado alcanzó un nuevo mínimo histórico de 25.4% (-496 pb AsA). Los fondos por operación ajustados por acción (AFFOPs) se ubicaron 15% por debajo de nuestro estimado de P\$0.1253 (-30.5% AsA), lo cual se explica principalmente por gastos de administración más altos de lo esperado, incluyendo una indemnización única por despido de P\$6.1 m como resultado de la reestructuración organizacional. El DPA total del 3T19 ascendió a P\$0.0627 (-21% vs. nuestro estimado), representando un rendimiento por dividendos anualizado de 3.5% al último precio de FINN.

Para más información, consulte nuestro reporte completo.

17 de octubre de 2019

FINN (Inferior a Mercado, P.O. P\$7.30)**Persisten débiles indicadores hoteleros en septiembre; las ventas por habitación disponible mismas tiendas del 3T19 caen 6.9% AsA**

FINN continuó reportando débiles indicadores hoteleros en septiembre de 2019. Las ventas mismas tiendas por habitación disponible cayeron 5.3% AsA a P\$746 (-4.4 pp en ocupación a 57.7%, y 1.9% en la tarifa diaria promedio a P\$1,293). Este deslucido desempeño continúa siendo afectado por un menor ritmo de inversiones, a la luz de la ratificación pendiente del T-MEC y de un panorama político incierto. Con estas cifras tenemos los datos del 3T19 completo: las ventas por habitación disponible de FINN, llegaron a P\$755, 6.9% por debajo de las de hace un año (-5 pp en ocupación a 59.5%, y un incremento de 1.0% en la tarifa diaria promedio a P\$1,269).

11 de octubre de 2019

FINN (Venta, P.O. P\$5.40)**Vende Hotel City Express Junior Chihuahua y Hotel Tecnológico Norte por un total de P\$80 M**

Fibra Inn (FINN) anunció la venta del hotel City Express Junior Chihuahua y el Hotel Tecnológico Norte por P\$40 m (+IVA) cada uno, que operaron hasta julio de 2019. El monto obtenido se utilizará para proyectos con mayor rentabilidad y renovaciones de los hoteles existentes. Note que este es el segundo hotel en Chihuahua que el fideicomiso vende este año. En julio, FINN concluyó la venta del hotel City Express Chihuahua por P\$95.0 m (cap rate de salida del Ingreso Neto Operativo de 9.4%), como parte del acuerdo vinculante que firmó con Hotel City Express (HCITY *).

08 de octubre de 2019

FINN (Venta, P.O. P\$5.40)

Anunció la cancelación de 10.5 m CBFIs; 2.0% del total en circulación.

Fibra Inn (FINN) declaró la cancelación de 10,475,815 CBFIs, anunciada en mayo de 2019. El período en el que se compraron estos certificados fue del 2 de mayo de 2018 al 29 de marzo de 2019. Ahora el Fideicomiso tiene 21.2 m de CBFIs pendientes de cancelar en su programa de recompra y 518.3 m de CBFIs en circulación. FINN comunicó que comenzará el proceso de cancelación para los CBFIs adquiridos durante el 3T19.

13 de septiembre de 2019

FINN (Venta, P.O. P\$5.40)

Completa la venta de Holiday Inn & Suites Guadalajara por P\$99 M

Fibra Inn (FINN) anunció que ha concluido la venta del Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico por P\$99 M más IVA, como parte de su programa de reciclaje de activos no estratégicos. Estos fondos se utilizarán para renovaciones de hoteles y proyectos en desarrollo (Fábrica de hoteles).

12 de septiembre de 2019

FINN (Venta, P.O. P\$5.40)

Anunció indicadores hoteleros de agosto de 2019

FINN continuó publicando débiles indicadores hoteleros en agosto de 2019. Las ventas mismas tiendas por habitación disponible disminuyeron 8.0% AsA a P\$736 (-6.1 pp en

ocupación a 57.8%, y 1.8% en la tarifa diaria promedio a P\$1,272.5). Este deslustrado desempeño sigue afectado por un menor ritmo de inversiones debido a la ratificación pendiente de TMEC y la incertidumbre en el panorama político de México. En términos de ventas totales por habitación disponible FINN registró una contracción de 5.1% AsA a P\$736 (-5 pp en ocupación a 57.8%, y +3.1% en la tarifa diaria promedio a P\$1,272.5).

15 de agosto de 2019

FINN (Venta, P.O. P\$5.40)

Anunció indicadores hoteleros de julio de 2019.

FINN continuó publicando débiles indicadores hoteleros relativos a julio de 2019. Las VMT por habitación disponible disminuyeron 7.3% AsA a P\$784.8 (-4.5 pp en ocupación a 63.1%, y -0.6% en la tarifa diaria promedio a P\$1,243.7). Este opaco desempeño sigue afectado por menores inversiones, dada la ratificación pendiente del TMEC, y una perspectiva de negocios más cautelosa derivada de la incertidumbre sobre el panorama político de México. En términos de ventas por habitación disponible totales, FINN registró una contracción de 3.8% AsA a P\$791.4 (-3.4 pp en ocupación a 63.1%, y +1.6% en la tarifa diaria promedio a P\$1,255.3).

14 de agosto de 2019

FINN (VENTA, P.O. P\$5.40)

Reacomodo en su equipo directivo encaminado a optimizar la eficiencia del fideicomiso

Fibra Inn (FINN) anunció una reestructura de su equipo directivo, como resultado de la actual incertidumbre económica y la estrategia de crecimiento de largo plazo del fideicomiso; El objetivo es optimizar su eficiencia organizacional. Los tres cambios principales fueron: 1) Mariel Pedraza Nava (6 años de experiencia legal en FINN) dirigirá el equipo legal; 2) Las actividades relacionadas con la adquisición de activos ahora serán parte del departamento de Adquisiciones y Desarrollo, dirigido por Fernando Rocha Huerta; y 3) Sergio Martínez Richo (experiencia en la administración de los activos de FINN) desempeñará las funciones de Relaciones con Inversionistas.

09 de agosto de 2019

FINN (VENTA, P.O. P\$5.40)**Anuncia fecha de pago de dividendo del 2T19**

Fibra Inn pagará el dividendo previamente anunciado de P\$0.739 por CBFi el 16 de agosto de 2019, teniendo el 14 de agosto de 2019 como fecha ex - cupón. Este dividendo, que corresponde a los resultados del 2T19 del fideicomiso, representa 4.4% sobre el último precio del CBFi de FINN, el más bajo entre las FIBRAS mexicanas de Bienes Inmuebles. Recuerde que Fibra anunció recientemente un cambio en su política de distribución, en el que la razón de pago de AFFO se recortó a la mitad, a 50%.

25 de julio de 2019

FMTY (COMPRA, P.O. P\$13.90)**Un positivo 2T19; el dividendo por CBFi aumenta 10.1% T/T**

Impulsada por la adquisición de Filios y operaciones consistentemente sólidas, FMTY entregó otro trimestre sólido. La tasa de ocupación se mantuvo en 97% por quinto trimestre consecutivo, demostrando que la satisfacción del cliente es una de las principales prioridades de FMTY. También vale la pena destacar que el ingreso neto operativo (NOI) y el margen EBITDA se ubicaron en los niveles más altos de la industria, en 90.1% y 81.4%, respectivamente, a pesar de enfrentar mayores gastos operativos. La sorpresa positiva se produjo en el nivel de fondos por operación (FFO), que aumentaron a un ritmo secuencial de 9.5% a P\$197.3m, superando nuestro estimado en 12%. Observamos menores gastos financieros relacionados con el refinanciamiento del crédito revolvente de HSBC no garantizado, que tuvo lugar al final del trimestre anterior y trajo una disminución única de P\$9.0 millones en costos financieros en el 2T19. En consecuencia, el dividendo aumentó 10.1% TsT a P\$0.2920 por CBFi, un nuevo nivel récord que implica un sólido rendimiento anualizado de 10.0% sobre el último precio de FMTY. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA luego de este reporte positivo del 2T19.

[Ver reporte completo aquí](#)

23 de julio de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$8.90)**Concluye la venta de un Hotel en Chihuahua por P\$95 millones.**

Fibra Inn (FINN) anunció que concluyó la venta del hotel City Express Chihuahua por P\$95.0m, como parte del acuerdo vinculante que firmó con Hotel City Express (HCITY *) el 22 de mayo de 2019. El precio de venta representa un cap rate de salida del ingreso neto operativo de 9.4% teniendo en cuenta la generación de los últimos 12 meses de la propiedad (mayo de 2018 a abril de 2019). El hotel cerró 2018 con una ocupación de 71%, una tarifa diaria promedio de P\$975 y ventas por habitación disponible de P\$692. Estas últimas registraron una TACC 2013-2018 de 2.0%. Recuerde que, parte de los ingresos por la venta de este activo no estratégico, un hotel de servicio limitado, se utilizará para proyectos en el segmento de lujo, que tiene mayores barreras de entrada, y en los que FINN está tratando de ampliar su presencia. FINN también planea usar parte de los recursos para financiar renovaciones ya comprometidas en hoteles existentes, y para recomprar sus propias acciones, lo que sería generador de valor si consideramos que está cotizando a un cap rate del ingreso operativos neto frente al VNA de 14.8%.

14 de junio de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$8.90)

Publicó los Indicadores Hoteleros de Mayo de 2019

FINN continuó registrando indicadores hoteleros débiles en mayo de 2019. Las ventas por habitación disponible mismas tiendas cayeron 6.8% AsA a P\$766.9 (-6.0 pp en ocupación a 60.6%, y +2.4% en la tarifa diaria promedio a P\$1,265.3). Este bajo rendimiento se atribuye a las crecientes preocupaciones de seguridad, al menor ritmo de las inversiones debido a la ratificación pendiente del TMEC, y a una mayor cautela empresarial en el panorama político de México. En términos de ventas por habitación disponible totales, FINN registró una contracción de 5.9% AsA a P\$765.1 (-6.5 p.p. en ocupación a 60.1%, y +4.2% en la tarifa diaria promedio a P\$1,272.2).

13 de junio de 2019

Towers, Malls & Boxes (Junio De 2019)

“Cross Racing”. Actualización de mitad de año; Acuerdo de migración, “En sus Marcas”... TMEC y recortes de tasas, listos?

El sector de bienes inmuebles comerciales ha tenido un desempeño positivo durante la primera mitad de 2019.

Excluyendo el sector de alojamiento, los precios de las acciones de nuestros nombres bajo cobertura han subido 11% en lo que va del año en promedio, dando un rendimiento total (incluidos dividendos) de 16%. Los 4 fideicomisos más grandes (FUNO, FIBRAPL, FIBRAMQ y TERRA) han tenido un retorno total superior a 30%. Hasta ahora, ha sido un año lleno de retos, volátil e incierto. Sin embargo, los aspectos clave de inversión han prevalecido: i) la ratificación del TMEC (que se espera en los próximos meses); y ii) el esperado recorte de la tasa de interés locales por parte de Banxico (previsto en el 4T19). Estos dos catalizadores, que forman parte del escenario central de nuestro equipo de economía, fueron confirmados con el “acuerdo de migración” entre Estados Unidos y México, que también redujo significativamente el riesgo potencial de recesión local de corto plazo. Esto, junto con la fuerte caída en los bonos del Tesoro de Estados Unidos 10 años (a 2.1%) tras la sugerencia de Powell de la Fed de que las tasas podrían reducirse pronto (si fuera necesario para sostener la expansión por las preocupaciones comerciales), envió al bono soberano local a 10 años (MBONO 10) a 7.7% (-94 pb en lo que va del año), un nivel no visto desde agosto de 2018 (anterior a la cancelación del nuevo aeropuerto de México en Texcoco).

[Ver reporte completo aquí](#)

24 de mayo de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$10.0)

Anuncia La Cancelación de 10.5M De Acciones

Fibra Inn anunció que está en proceso de cancelar 10,475,815 CBFIs adquiridos a un precio promedio de P\$8.26, a través del Programa de recompra entre el 2 de mayo de 2018 y el 29 de marzo de 2019. Esta es una noticia positiva porque el fideicomiso esencialmente ha liberado ese límite de 5% del total de CBFIs en circulación, para seguir comprando CBFIs. Por su parte, el monto disponible para recompras es de \$244m.

23 de mayo de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$10.0)

Venderá Un Hotel En Chihuahua Por P\$95 Millones

Fibra Inn (FINN) anunció que firmó un acuerdo vinculante con Hoteles City Express (HCITY *) para la venta del hotel de servicio limitado City Express Chihuahua por P\$95.0m, como parte de su estrategia de reciclaje de capital. El

precio de venta representa un cap rate de salida del ingreso neto operativo de 9.4%, teniendo en cuenta la última generación de los últimos 12 meses de la propiedad (mayo de 2018 a abril de 2019). Por otro lado, considerando las 104 habitaciones del hotel, implicó un precio de venta de P\$913 mil por llave, el cual está ligeramente por encima del promedio de HCITY. Tenga en cuenta que el hotel fue adquirido por primera vez por FINN, del mismo HCITY, en diciembre de 2015 por P\$93.1m, con un cap rate de entrada del ingreso neto operativo de 9.3%. Sin embargo, recuerde que, en ese momento, la tasa de los bonos soberanos locales a 10 años (MBONO10) era de 6.1%, y hoy en día es 8.1%. El hotel cerró 2018 con una ocupación de 71%, una tarifa diaria promedio de P\$975 y un ingreso de P\$ 692 por habitación disponible. Este último indicador registró una TACC 2013-2018 de 2.0%. También tenga en cuenta que, parte de los ingresos por la venta de este activo no estratégico, un hotel de servicio limitado, se utilizará para proyectos dentro del segmento de lujo, que tiene mayores barreras de entrada, y en los que FINN está tratando de ampliar su presencia. FINN también planea usar parte de los recursos para financiar renovaciones comprometidas en hoteles existentes, y para recomprar sus propias acciones, lo cual sería positivo si consideramos que está cotizando a un cap rate implícito del ingreso neto operativo respecto a VNA de mercado de 12.8%.

21 de mayo de 2019

FINN (Compra, P.O. P\$9.70) Publicó Los Indicadores De Hotel De Abril De 2019

FINN publicó débiles indicadores hoteleros de abril de 2019. Después de un 1er trimestre difícil en el que el fideicomiso registró una disminución del 5.0% AsA en las ventas por habitación disponible mismas tiendas, las cifras de abril mostraron una contracción más marcada del 11.0% AsA en ese mismo indicador a P\$738.3 (-7.8 pp) en ocupación a 58.3%, y +0.9% en la tarifa diaria promedio a P\$1,265.9). Junto con la mayoría de los factores observados durante el 1T19 (problemas de seguridad; menor ritmo de las inversiones debido a la ratificación pendiente del TMEC; mayor cautela de la confianza empresarial en el panorama político de México), el mes de abril también se vio afectado por la Semana Santa. lo que trajo una menor afluencia de viajeros de negocios a los hoteles. Si excluimos las vacaciones de Semana Santa, las ventas por habitación disponible mismas tiendas

habrían disminuido 5.6% AsA (-4.4 p.p. en ocupación, y +1.2% en la tarifa diaria promedio), una cifra aún débil. En términos de ventas por habitación disponible totales, FINN registró una contracción de 9.9% AsA a P\$738.1 (-8.1 p.p. en ocupación a 58.0%, y +2.8% en la tarifa diaria promedio a P\$1,272.8).

16 de mayo de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$10.0)

Anuncia Segunda Disposición de Activos Por P\$99 Millones

Fibra Inn (FINN) anunció la firma de un acuerdo vinculante para la venta del hotel Holiday Inn & Suites "Guadalajara Centro Histórico" por P\$99.0m. De acuerdo con FINN, el precio de venta fue 18.7% por arriba de la valuación de la propiedad de P\$83.4m hecha por Deloitte (diciembre de 2018), y representó un cap rate del ingreso operativo neto de salida de 8.4% considerando un ingreso operativo neto (NOI) de P\$8.3m generado por el hotel en 2018. De tal manera que la valuación de Deloitte implica un cap rate del ingreso operativo neto de 10% para este hotel de servicio completo. La administración de Fibra mencionó que los ingresos de la venta se utilizarán para: i) mejoras de propiedades en sus hoteles existentes; ii) desarrollos actualmente en curso en la "Fábrica de hoteles" (recuerde que está pendiente un proyecto de resort de lujo en Playa del Carmen); y iii) recompra de CBFIs. También mencionó que espera el cierre de transacciones adicionales de ventas durante los próximos meses, como anunció el año pasado. Esta es la segunda disposición de activos de FINN, luego de la venta del hotel Microtel Inn & Suites Culiacán (servicio limitado) en julio de 2018, por P\$85.0m. Por lo que, ciertamente, recomprar acciones cotizando en un cap rate del ingreso operativo neto implícito de 12.9% sería generadora de valor, mientras que la asignación de recursos en mejoras o desarrollos a más largo plazo también podría agregar valor con el tiempo. Note que este hotel de 90 habitaciones fue adquirido por primera vez por FINN en el 2T13, como parte del portafolio de adquisiciones de la OPI, por P\$139.9m (excluyendo impuestos y gastos relacionados con la adquisición), representando un precio de compra bruto de P\$1.55m por llave. Ese año, el hotel registró ventas por habitación disponible de P\$949 (ocupación de 67% y tarifa diaria promedio de P\$1,102). Las ventas por habitación disponible del hotel se incrementaron a una TACC de 5.2% desde entonces, a P\$949 (2018), alcanzando una

ocupación de 74.0% y una tarifa diaria promedio de P\$1,283, superando las métricas consolidadas y de servicio completo del fideicomiso. Sin embargo, el hotel se está vendiendo a un precio de P\$1.10m por llave, esto es 29% más bajo que su precio original.

09 de mayo de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$9.70)

Anunció Fechas Para El Dividendo Del 1T19; P\$0.1569 Por Acción

Fibra Inn anunció que pagará el dividendo en efectivo (P\$0.1569 por CBFi) correspondiente a los resultados del 1T19 el 16 de mayo; la fecha ex dividendo será el 14 de mayo. Esto representa un rendimiento anualizado de 7.7% sobre el último precio de FINN.

30 de abril de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$9.70)

Difícil 1T19 Reporta El Menor Dividendo Por CBFi Registrado; Mantenemos La Recomendación De Compra Sustentada En La Mejoría Esperada Y Los Catalizadores Próximos

FINN reportó su dividendo record más bajo por CBFi, en P\$0.1565 (justo en línea con nuestro estimado de P\$0.1585), mismo día en que el precio de sus CBFis cerró al nivel más bajo desde la OPI, en P\$7.79. Como se señaló anteriormente, fue un trimestre altamente adverso para FINN, en parte debido a eventos extraordinarios que impactaron negativamente las operaciones hoteleras, incluyendo: i) escasez de combustible; ii) escalada en la violencia; iii) menor ritmo de las inversiones debido a la ratificación pendiente del TMEC; iv) confianza empresarial más cautelosa sobre el panorama político de México; y v) el efecto estacional de las vacaciones de Semana Santa y Pascua, que fueron en abril de este año (vs. marzo en 2018). Aún al precio actual, la distribución del 1T19 de FINN representó un rendimiento por dividendos anualizado de 8.0%, 110 pb más bajo que el repartido por su par más cercano, Fibra Hotel (FIHO).

[Ver reporte completo aquí](#)

24 de abril de 2019

Sector Hospitalidad

Un Difícil Trimestre Para Los Operadores De Hoteles; Resultados Preliminares Del 1T 2019

En el 1T19, los operadores de hoteles enfrentaron condiciones de negocios altamente adversas derivadas principalmente de eventos extraordinarios que impactaron tanto destinos turísticos como urbanos. Destacamos lo siguiente: i) la escasez de combustible en el país a principios de año, relacionada con la estrategia del gobierno contra el robo de combustible; ii) aumento de la violencia, particularmente en las regiones de Bajío y Sudeste; iii) menor ritmo en inversiones debido a una ratificación pendiente del TMEC; iv) confianza empresarial más cautelosa, esperando mayor claridad sobre el panorama político de México; v) la disolución del Consejo de Promoción Turística; y vi) el efecto estacional de las vacaciones de Semana Santa y Pascua, que este año es en abril (vs. marzo en 2018). En general, eso conducirá a un descenso promedio de 2.9% AsA en las ventas por habitación disponible en el 1T19 (HCITY -2.3%; FINN -4.6%; HOTEL -1.9%), así como una contracción promedio anual de 6.6% en el EBITDA ajustado (HCITY -6.5%; FINN -6.6%; HOTEL -6.6%). Sin embargo, anticipamos una notable mejora en el 2T19, con un mejor 2S19, apoyado en mayores reservaciones, que han mostrado un progreso positivo durante los meses de marzo y abril, dejando atrás los eventos de única ocasión. [Ver reporte completo aquí](#)

12 de abril de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$10.00) **Presenta Indicadores De Hotel De Marzo De 2019**

Fibra Inn anunció sus indicadores de hotel de marzo de 2018, registrando una tasa de ocupación de 62.8%, 4.6 pp por debajo del mismo período del año pasado. Si bien las tarifas diarias promedio mismas tiendas aumentaron 40% AsA a P\$1,299, las ventas por habitación disponible mismas tiendas del fideicomiso cayeron 3.1% AsA a P\$816. Adicionalmente, el fideicomiso registró P\$165M en ventas por habitaciones mismas tiendas (-4.0% AsA). Los indicadores hoteleros de FINN siguieron afectados por: 1) una dinámica de mercado menos favorable en Querétaro, Coahuila y la región del Bajío; 2) menor actividad comercial debido a la demora en el proceso presupuestario del gobierno federal; y 3) problemas de seguridad en varias regiones. La tasa de ocupación mismas tiendas del 1T19 cayó 4.5 pp a 58.9%, con las tarifas diarias promedio mismas tiendas subiendo 2.2% a

P\$1,288, dejando la cifra trimestral ventas por habitación disponible mismas tiendas en P\$759 (-5.0% AsA).

21 de marzo de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$12.30)
Anuncia Los Indicadores De Hotel De Febrero De 2019

Fibra Inn anunció sus indicadores de hoteles para febrero de 2018, registrando una tasa de ocupación de 61.6%, 5.1 pp por debajo del mismo período del año pasado. Por su parte, las ventas mismas tiendas por habitación disponible del fideicomiso disminuyeron 7.5% AsA, ya que las tarifas diarias promedio mismas tiendas se mantuvieron estables, situándose en P\$1,277. Adicionalmente, el fideicomiso registró P\$145m en ingresos por habitación mismas tiendas (-7.8% AsA). Los indicadores hoteleros de FINN se vieron afectados por: 1) una dinámica de mercado menos favorable en Querétaro, Coahuila, Chihuahua y la región del Bajío; 2) el cambio de administración (AMLO); 3) problemas de seguridad en la región de Bajío y en el estado de Tamaulipas; y 4) la escasez de gasolina en Guadalajara y la región del Bajío. La tasa de ocupación total alcanzó el 60.8% (-5.9 pp AsA) con las tarifas diarias promedio aumentando 1.7% a P\$1,284, dejando la cifra de ventas por habitación disponible consolidadas en P\$781 (-7.2% AsA).

08 de marzo de 2019

FINN (Compra, P.O. P\$12.30)
Dividendo Del 4T18 Representa Un Rendimiento Anualizado de 7.9%

Fibra Inn (FINN) anunció que distribuirá el dividendo en efectivo correspondiente al 4T18 el 15 de marzo de 2019 (fecha ex-dividendo: 13 de marzo; fecha de registro: 14 de marzo) por un monto total de P\$93.7m o P\$0.1806 por CBFI. Esta cantidad representa un rendimiento por dividendos anualizado de 7.9% sobre el último precio del CBFI de FINN.

28 de febrero de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$12.30)
Un 4T18 No Inspirador, El Dividendo Por CBFI Disminuyó 28% AsA; Moderados Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) y Gastos De Operación Afectaron.

Los resultados del 4T18 de Fibra Inn no fueron alentadores, ya que el desempeño moderado a nivel hotelero (+3.9% de crecimiento en ventas por habitación disponible mismas tiendas) y el aumento de los gastos operativos (principalmente electricidad) afectaron los resultados financieros. Recordemos que los indicadores hoteleros del fideicomiso mostraron una ocupación constante en 62.3% y tarifas diarias promedio que aumentaron por debajo de la inflación (+ 3.7%). Los mayores gastos dieron como resultado el margen EBITDA más bajo desde el 2T14, situándolo en 27.5%. El dividendo completamente diluido por CBFi fue de P\$0.1805 (razón de pago de 100% del AFFO), 28% más bajo en comparación con el del 4T17, sin cambio TsT y 2.7% por debajo de nuestro pronóstico. Presentó uno de los rendimientos más bajos del sector, con 7.5% anualizado sobre el último precio de FINN. Evidentemente, el fideicomiso continúa reflejando el impacto dilutivo de la última oferta de derechos (3T18) (+ 22% CBFIs), pero aun así anticipábamos un crecimiento secuencial moderado de 2.9% en el dividendo por CBFi. Claramente, el reporte trimestral per se no es un catalizador positivo para el precio del CBFi, en nuestra opinión. [Ver reporte completo aquí](#)

20 de febrero de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$12.30) **Débiles Indicadores Hoteleros De Enero**

Los indicadores de hotel de Fibra Inn de enero de 2019 no fueron alentadores. Las ventas por habitación disponible mismas tiendas bajaron 4.5% AsA a P\$676.8, principalmente afectadas por la escasez de gasolina en la región central del país y el aumento en la oferta de habitaciones de hotel en Chihuahua, Puebla y la región del Bajío. El fideicomiso también mencionó que el cierre del gobierno de Estados Unidos afectó negativamente el mercado de Ciudad Juárez. Todo esto se puede ver en la tasa de ocupación mismas tiendas, que disminuyó 3.9 pp a 52.6%, mientras que la tarifa diaria promedio solo aumentó 2.5% AsA a P\$1,286. La misma dinámica se observa en las cifras totales, con una ocupación cayendo 4.2 pp a 52% y las tarifas diarias promedio incrementándose justo por debajo de la inflación en 3.9% AsA. Esto resulta en ventas por habitación disponible totales de P\$672 (-3.9% AsA). Note que estas cifras excluyen los siguientes 2 hoteles: 1) Hotel Holiday Inn Ciudad Juárez (que estuvo

cerrado de septiembre de 2017 a agosto de 2018 debido a la conversión de marca); y 2) Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (vendido en agosto de 2018).

25 de enero de 2019

FINN (COMPRA, P.O. P\$12.3) Publicó Los Indicadores Hoteleros De 2018

Fibra Inn publicó los indicadores hoteleros del 4T18, registrando una tasa de ocupación de 62.3%, 0.1 pp por encima del mismo período del año pasado. Así mismo, las tarifas diarias promedio mismas tiendas aumentaron 3.7% AsA, alcanzando P\$1,276, y conduciendo a una tasa de crecimiento anual de 3.9% en ventas por habitación disponible mismas tiendas (P\$794). Adicionalmente, el fideicomiso registró P\$479m en ventas por habitación mismas tiendas (+3.8% AsA). Las cifras mismas tiendas excluyen el Hotel Casa Grande Ciudad Juárez en el mes de diciembre, que fue cerrado debido a la conversión de su marca a la marca Holiday Inn. La tasa de ocupación mismas tiendas en 2018 alcanzó 64% (+1.9 pp AsA) con la tarifa diaria promedio aumentando 1.9% AsA a P\$1,249, dejando la cifra ventas por habitación disponible consolidadas en P\$799 (+ 5.0% AsA).

18 de diciembre de 2018

FINN (Compra, P.O. P\$12.3) Anuncia Indicadores Hoteleros De Noviembre De 2018

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros de noviembre de 2018, registrando una tasa de ocupación de 68.1%, 50 puntos base por debajo del mismo período del año pasado. Vale la pena señalar que en noviembre de 2017 se registró un aumento en los viajeros de negocios después de los sismos y huracanes (septiembre de 2017), sentando una base de comparación difícil para el período reportado. Adicionalmente, las tarifas diarias promedio mismas tiendas aumentaron 3.3% AsA, alcanzando P\$1,300, que condujeron a una tasa de crecimiento anual de solo 2.5% en la cifra de ventas por habitación disponible mismas tiendas (P\$885). Adicionalmente, el fideicomiso registró P\$175m en ventas por habitación mismas tiendas (+2.5% AsA). Las cifras mismas tiendas excluyen tanto el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, que se cerró debido a su conversión de marca a Holiday Inn, como el Microtel Inn Suites by Wyndham Culiacán (vendido el 27 de agosto de 2018). La tasa de ocupación

total alcanzó el 66.8% (-1.9 pp AsA), con las tarifas diarias promedio aumentando 5.0% a P\$1,304, situando la cifra de ventas por habitación disponible consolidadas en P\$872 (+2.2% AsA).

14 de noviembre de 2018

**FINN (COMPRA, P.O. 2019 YE P\$12.3)
Mejoran Los Indicadores Clave De Desempeño En
Octubre De 2018**

Fibra Inn reportó una mejora en los indicadores hoteleros operativos clave correspondientes al mes de octubre de 2018. Las ventas por habitación disponible del fideicomiso aumentaron 7.8% AsA a P\$861.2, impulsadas por una expansión de 2.4 puntos porcentuales (pp) en la ocupación a un sólido 67.7% y por un incremento de 4.0% en la tarifa diaria promedio a P\$1,271.8. Note que la ocupación mensual mismos hoteles reflejó la incorporación total del hotel Holiday Inn México Coyoacán, que permaneció cerrado el año pasado después del sismo de la Ciudad de México. No obstante, el nivel arriba mencionado fue superior al nivel normalizado de ~65% para este mes. Considerando el portafolio total de 42 hoteles de la Fibra, las ventas por habitación disponible aumentaron 8.6% AsA a P\$846.2 (+1.8 p.p. en ocupación a 66.3% y + 5.6% en tarifa diaria promedio a P\$1,275.6). Como resultado, las ventas totales por hospedaje en octubre aumentaron 8.3% AsA a P\$176.5 millones.

08 de noviembre de 2018

**FINN (COMPRA, P.O. P\$12.2)
Anuncia Dividendo Del 3T18 De P\$0.1804 /CBFI;
Rendimiento Por Dividendos De 7.12%**

FINN anunció que distribuirá un dividendo en efectivo el 14 de noviembre de 2018 (fecha ex-dividendo: 12 de noviembre; fecha de registro: 13 de noviembre) por un monto total de P\$94.1m o P\$0.1804/CBFI. Este monto representa un rendimiento por dividendos anualizado de 7.12% sobre el precio actual del CBFI de FINN.

25 de octubre de 2018

**FINN (Compra, P.O. P\$12.20)
Un 3T18 Neutral; Rendimiento Por Dividendos Anual
En 7.2%; Actualización de Modelo**

Como anticipábamos, el 3T18 fue un trimestre neutral en el que destacamos el crecimiento de 7.9% AsA en ventas mismas tiendas por habitación disponible y la disminución secuencial de -9.4% en los fondos por operación ajustados por CBFÍ, reflejando el efecto dilutivo de la emisión de capital de julio (P\$1 mil millones recaudados). También es relevante señalar que este trimestre, Fibra Inn decidió restablecer su política de pago de dividendos al 100% del AFFO (fondos por operación ajustados), lo que resultó en un dividendo por CBFÍ totalmente diluido de P\$0.1802, con un rendimiento anualizado de 7.2% sobre el último precio de FINN y una contracción de 14.3% en comparación con el dividendo por CBFÍ del 2T18, que representó 129% del AFFO. Hemos incorporado las cifras del 3T18 de FINN, las nuevas suposiciones macro y los estimados ajustados de los proyectos de la Fábrica de Hoteles. Como resultado, nuestras nuevas previsiones de dividendo por CBFÍ son: P\$0.8382 para 2018 (-5% vs. anterior; 100% de razón de pago de AFFO ahora), P\$0.9156 para 2019 (+2%), P\$0.9977 para 2020 (+5%) y P\$1.1440 para 2021 (+8%). Recomendamos a FINN con Compra, cotizando con un rendimiento por dividendos de 9.1% 2019E y con un descuento de 12% frente al valor neto de los activos (VNA) del 3T18, que aún refleja la dilución de corto plazo de la oferta de derechos. [Ver reporte completo aquí](#)

17 de octubre de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$12.0)

La Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible Aumentaron 7.9% AsA En El 3T18

Fibra Inn presentó indicadores de hotel positivos de septiembre de 2018, registrando una tasa de ocupación mismas tiendas de 62.4%, 3.8 pp por arriba del mismo período del año pasado, y un aumento de 4.5% AsA en la tarifa diaria promedio mismas tiendas, alcanzando P\$1,261. Esto condujo a una fuerte tasa de crecimiento anual de 11.2% en la cifra de ventas mismas tiendas por habitación disponible (P\$787). Aunque alentadores, estos resultados se vieron impulsados por 2 razones principales: 1) la incorporación de Holiday Inn México Coyoacán, que estuvo cerrado debido al sismo del año pasado en la Ciudad de México; y 2) una mayor presencia en los sitios web de viajes, combinada con estrategias promocionales. Esta fácil base de comparación también se observó en las cifras mismas tiendas del 3T18. El fideicomiso registró P\$491m en ventas por habitación mismas tiendas (+7.9%

AsA). Recuerde que las cifras mismas tiendas excluyen el hotel Holiday Inn Ciudad Juárez, que fue cerrado el 1 de septiembre de 2017 para remodelación, así como el efecto de la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán. La tasa de ocupación total alcanzó 64.2% (+2.4 pp AsA) con la tarifa diaria promedio aumentando 3.9% AsA a P\$1,243, situando la cifra consolidada de ventas mismas tiendas por habitación disponible en P\$799 (+7.9% AsA).

12 de octubre de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$12.0)
Adquiere Terreno En Playa Del Carmen; Actualizamos Nuestro Modelo

Fibra Inn anunció que adquirió un terreno de 5,475 metros cuadrados en Playa del Carmen, a través de una modalidad de coinversión de "banco de terrenos" con un fondo con sede en Nueva York. La inversión total fue de US\$17.0 millones, en la cual la Fibra participó con 29.4% (US\$5.0 M). De acuerdo con Fibra Inn, el proyecto que se desarrollará en el banco de terrenos corresponde a un hotel de 250 a 270 habitaciones con una tarifa diaria promedio de más de US\$300, que se encuentra dentro del segmento de lujo. Dado que las licencias de construcción ya han sido obtenidas, la Fibra espera iniciar la construcción dentro de los próximos 12 meses. Por otro lado, se estima que el proyecto generará una TIR estabilizada por arriba de 14%, sobre la base de una inversión total estimada de entre US\$275 y US\$325 mil por habitación (inversión total de entre US\$69 M y US\$88 M). Hemos incorporado la adquisición del terreno y la demora en el proyecto JW Marriott MTY (ahora esperado para el 4T20). Como resultado, nuestros pronósticos de dividendos por CBFÍ disminuyeron -1.9% para 2019 (a P\$0.8666), -7.1% para 2020 (a P\$0.8126) y -5.7% para 2021 (a P\$0.9718), en comparación con nuestros estimados previos. El precio objetivo de FINN se redujo a P\$12.00/CBFÍ (de P\$12.20). Nuestra recomendación de Compra permanece sin cambios. [Ver reporte completo aquí](#)

04 de octubre de 2018

FINN (Compra, P.O. P\$12.20)
**Actualización En Proyectos De Inversión;
Implementamos Nueva Metodología De Valuación**

En esta nota, presentamos nuestro nuevo precio objetivo para FINN al cierre del año 2019 de P\$12.20/CBFI, determinado a través de una nueva metodología de valuación que otorga la misma importancia tanto a la creación de valor a largo plazo como a la generación de flujo de efectivo por CBFI a corto plazo. Dado que la Fibra está haciendo uso de los P\$1.0mil millones obtenidos en la oferta de derechos principalmente en expansiones de mediano y largo plazo, remodelaciones y desarrollo de proyectos en coinversión, no anticipamos una mejora en el dividendo/CBFI hasta 2021, una vez que la tarifa de terminación pendiente sea pagada en el 1S20 (hasta P\$217.3 M; 70% en CBFIs y 30% en efectivo), los desarrollos estarán concluidos (2T20E), y sus periodos de estabilización siguen su curso. El proyecto de oferta de derechos más grande del fideicomiso, el Secrets Silversands Riviera Cancún (inversión de P\$1,170M; 50% de crédito-a-costo), con 441 habitaciones ya en funcionamiento (+175 habitaciones adicionales potenciales) aún no se ha cerrado ya que permanece bajo un proceso due diligence. Por lo tanto, hemos decidido no incluirlo en nuestro modelo de resultados hasta que se haya cerrado oficialmente, dejando a la Fibra con P\$1.4 mil millones de inversiones en proceso. Según nuestras proyecciones revisadas, el dividendo por CBFI se mantendrá estable durante 2018-2020 en P\$0.87-0.88 (rendimiento de 8.4%), antes de mejorar un 18% AsA en 2021 a P\$1.03 (9.9% de rendimiento), y 10% adicional AsA en 2022 a P\$1.14 (rendimiento de 10.8%). En conclusión, vemos a FINN como una opción de inversión de largo plazo con espacio limitado para la mejora de dividendo por CBFI en el corto plazo considerando sus proyectos actuales.

[Ver el reporte completo aquí](#)

13 de septiembre de 2018

FINN (COMPRA, P\$13.40)

Las Ventas Por Habitación Disponible Mismas Tiendas Aumentaron 4.4% En Agosto

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros de agosto de 2018, registrando una tasa de ocupación de 62.8%, 60 pb más que en el mismo periodo del año anterior, y un aumento de 3.5% AsA en la tarifa diaria promedio mismas tiendas, alcanzando P\$1,234.3 Esto llevó a una tasa de crecimiento anual ligeramente por debajo del nivel de inflación de 4.4% en las ventas por habitación disponible mismas tiendas (P\$775.3). Adicionalmente, el fideicomiso

registró P\$164.9m en ventas por habitaciones mismas tiendas (+4.0% AsA). Considera que las cifras mismas tiendas ahora incluyen el hotel Holiday Inn Ciudad Juárez, que comenzó a operar en agosto después de ser remodelado, así como el efecto de la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán. La tasa de ocupación total alcanzó 62.8% (+50 pb AsA) con la tarifa diaria promedio aumentando 3.5% a P\$1,234.3, llevando la cifra consolidada de ventas por habitación disponible a P\$775.2 (+4.4% AsA).

29 de agosto de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$13.40)

Concluye la Venta De Culiacán: Microtel Inn & Suites By Wyndham

FINN concluyó la venta de su hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán (servicio limitado), con el cual lanzó oficialmente su estrategia de reciclaje de capital. En general, vemos positivo que, bajo esta estrategia, el fideicomiso ahora podrá asignar esos recursos a inversiones más rentables y generadoras de valor, incluyendo proyectos dentro del modelo de Fábrica de Hoteles o la recompra de CBFIs (con FINN cotizando con un cap rate del ingreso operativo neto implícito de 10.1%). Así mismo, consideramos relevante entender que tan generadora de valor fue la inversión del hotel en Culiacán. El fideicomiso solo proporcionó el precio de venta de P\$85.0m (P\$538 mil por habitación) y sabemos que el hotel fue adquirido originalmente por P\$60.9m en 2014 (P\$55.0m más gastos relacionados con la adquisición) y que FINN realizó una inversión adicional (estimada en ~P\$23m) para agregar 45 habitaciones durante 2015, alcanzando un total de 158 habitaciones. Por lo tanto, considerando las ventas por hospedaje del hotel de P\$12.9m en 2015 y P\$22.2m en 2017, estimamos un ingreso operativo neto a nivel de propiedad de P\$4.5m y P\$7.8m, respectivamente. Dicho esto, el cap rate del ingreso operativo neto de entrada (próximos doce meses) fue 7.3% en 2014 (cuando la estimación de FINN fue originalmente 10.9%) y el cap rate de salida hoy está más cerca de 8.9% (en línea con el cap rate de la industria para ese segmento). Este cap rate de salida también está cerca de nuestro cap rate estimado para la inversión total de FINN en el hotel, de 9.0%. Bajo este análisis, la venta no generó una compresión del cap rate, o un premio sobre costo estimado del proyecto, al precio de venta de P\$85.0 millones. Esta transacción ya ha sido incluida en nuestro

modelo; reiteramos nuestra recomendación de Compra.

16 de agosto de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$13.40)

Anuncia Reapertura Del Hotel Holiday Inn Ciudad Juárez Y Cambios En La Valuación Contable De Activos

Fibra Inn anunció la reapertura del hotel Holiday Inn (196 habitaciones) ubicado en Ciudad Juárez, que fue cerrado por remodelación y conversión de marca. El fideicomiso invirtió un monto total de P\$211.2m, incluyendo P\$66.7m asignados a la expansión de 54 habitaciones. Este anuncio es ligeramente positivo, considerando que se esperaba que el hotel se abriera en el 4T18 y estábamos asumiendo una contribución de 80 días para ese período en nuestro modelo. Note que el hotel deberá iniciar operaciones con una baja tasa de ocupación debido al tiempo que estuvo cerrado (desde el 3T17), y se espera que alcance una estabilización completa dentro de los próximos 24 meses. Una vez estabilizado, este hotel generará un cap rate estimado para el ingreso operativo neto de 12.1%, equivalente a P\$6.4m anuales, que actualmente representa solo el 0.9% del total del ingreso operativo neto del fideicomiso. La apertura de este hotel no implica ningún cambio material para nuestros estimados; estaremos afinando nuestro modelo con esta nueva información. Adicionalmente, Fibra Inn anunció que cambió al método del valor razonable para sus activos (NIC 16), anteriormente a costo histórico. Este cambio en la política ya fue aprobado por el comité técnico el 26 de julio de 2017, y se reconoció una revaluación de los activos en el 4T17. Dada la naturaleza de este método de valuación contable, los inversores deberán tener una mejor idea del valor de mercado de los activos. Reiteramos nuestra recomendación de Compra con un Precio Objetivo 2018 de P\$13.40.

14 de agosto de 2018

Bienes Inmuebles Comerciales

Glosario De Términos Y Definiciones de Bienes Inmuebles Comerciales; Agosto De 2018

Presentamos nuestro "Glosario de Términos y Definiciones de Bienes Inmuebles Comerciales", desarrollado por nosotros con notas específicas sobre la mayoría de los conceptos de este sector. Esta guía de referencia tiene

como objetivo proporcionar a nuestros clientes una herramienta adicional para sus análisis y decisiones de inversión. Este glosario se incluirá a partir de ahora en nuestro reporte mensual Towers, Malls & Boxes. [Ver reporte completo aquí](#)

09 de agosto de 2018

FINN (COMPRA, P\$14.10)
Las Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible Se Incrementaron 7.6% AsA En Julio

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros para julio de 2018, registrando un aumento de 2.1 pp AsA en la tasa de ocupación mismas tiendas (66.5%) y un aumento de 4.1% AsA en la tarifa diaria promedio mismas tiendas a P\$1,236.6. Fue alentador ver finalmente el aumento las ventas mismas tiendas por habitación disponible por encima de la inflación, alcanzando P\$822.8 (+7.6% AsA). Así mismo, el fideicomiso registró P\$170.8m en ventas por habitación mismas tiendas (+7.6% AsA). La tasa de ocupación total alcanzó 66.5% (+2.4 pp AsA) con la tarifa diaria promedio aumentando 4.6% a P\$1,235.8, situando la cifra consolidada de ventas por habitación disponible en P\$822.3 (+8.7% AsA).

08 de agosto de 2018

FINN (COMPRA, P\$14.10)
Pagará Un Dividendo De P\$0.21 Por CBFi El 15 De Agosto; Rendimiento Anual 6.9%

Fibra Inn anunció la fecha de pago (15 de agosto de 2018) para su dividendo de P\$110.0m correspondiente a los resultados del 2T18 de la Fibra. Es importante destacar que el dividendo trimestral se distribuirá sobre los actuales 522.9m de CBFIs en circulación de FINN, incluidos los nuevos CBFIs emitidos como parte de la oferta de derechos del fideicomiso que concluyó el 25 de julio de 2018, no sobre los CBFIs en circulación al final del trimestre (30 de junio). Por lo tanto, el dividendo que la Fibra pagará a los tenedores de CBFIs será de P\$0.2104 por CBFi, representando un rendimiento por dividendos anualizado de 6.9% sobre el último precio de FINN. Tenga en cuenta que el dividendo de FINN anunciado previamente por P\$0.2560 por CBFi (Reporte de resultados del 2T18) fue básicamente para propósitos de comparación. Estábamos reconociendo un efecto de dilución por la oferta de derechos en el 3T18, no en el

2T18. Por lo tanto, para considerar este hecho, hemos actualizado nuestro pronóstico de dividendos por CBFi para 2018 a P\$0.8819, desde P\$0.9275 anteriormente. Nuestra nueva estimación de dividendos por CBFi representa una disminución de 12.0% AsA y un rendimiento por dividendos anualizado de 7.2% sobre el último precio.

26 de julio de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$13.3)

AFFO Por CBFi Decreció 17% TsT En El 2T18. Actualización De Modelo Y P.O. Después De la Conclusión De La Oferta De Derechos

En el frente operativo, el reporte de FINN estuvo en línea con nuestras previsiones. Sin embargo, hubo una sorpresa en el nivel de fondos por operación (FFO), que disminuyeron 14.0% TsT (-9.9% vs. nuestro estimado), principalmente debido a mayores gastos financieros. Los AFFO (fondos por operación ajustados) finalizaron en P\$85.5m (-17% TsT), o P\$0.1990/CBFi, para un rendimiento de 6.6% anual. El dividendo por CBFi, sin embargo, se anunció por P\$0.2560, 129% del AFFO y un rendimiento por dividendos de 8.6% anual. FINN concluyó su oferta de derechos, colocando 94.2m de nuevos CBFis en el mercado por P\$1,046m, que representó 52.3% del total previsto. Como resultado, hemos actualizado nuestro modelo, suponiendo la utilización de los recursos de acuerdo con el portafolio de proyectos dado a conocer por el fideicomiso. La oferta de derechos agrega valor a largo plazo a FINN, pero después de haber colocado nuevos CBFi a un cap rate implícito de 11.1%, con el marco de tiempo para los proyectos, también produce un efecto dilutivo en el medio plazo en los AFFO por CBFi. El precio objetivo se revisó a P\$13.30 (de P\$14.00 anteriormente). La recomendación de Compra permanece sin cambio.

20 de julio de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.00)

Anuncia Acuerdo Para Vender El Hotel Microtel Inn & Suites en Culiacán

Fibra Inn anunció la venta de su hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (servicio limitado), con la cual inició oficialmente su estrategia de reciclaje de capital. En general, encontramos positivo que, bajo esta estrategia, el fideicomiso ahora podrá asignar esos recursos a

inversiones más rentables y generadoras de valor, incluidos proyectos que entran en el modelo de Fábrica de Hoteles o en recompra de CBFIs de FINN que cotizan con un cap rate implícito del ingreso operativo neto de 10%. Sin embargo, también nos parece relevante saber que tan generadora de valor fue realmente la inversión del hotel en Culiacán. El fideicomiso solo proporcionó el precio de venta de P\$85.0m pero sabemos que el hotel fue originalmente adquirido por P\$60.9m en 2014 (P\$55.0m más gastos relacionados con la adquisición) y que FINN invirtió capital adicional en la adición de 45 habitaciones durante 2015 (estimado en ~P\$23m). Por lo tanto, considerando los ingresos por alojamiento del hotel de P\$12.9 M en 2015 y P\$22.2 M en 2017, estimamos un ingreso operativo neto a nivel de propiedad de P\$4.5 M y P\$7.8 M, respectivamente. Dicho esto, el cap rate del ingreso operativo neto de entrada (estimado a doce meses) fue 7.3% en 2014 (cuando la estimación de FINN era originalmente 10.9%) y el cap rate de salida hoy está más cerca de 8.9% (en línea con el cap rate de la industria para ese segmento). Este cap rate de salida también está cerca de nuestro estimado para la inversión total de FINN en el hotel, de 9.0%. Bajo este análisis, la venta no generó una compresión en el cap rate, o un premio sobre el costo estimado del proyecto, al precio anunciado de venta de P\$85.0 millones.

12 de julio de 2018

FINN (COMPRA, P\$14.00)

Las Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible Aumentaron 2.1% AsA En Junio

Fibra Inn publicó sus indicadores hoteleros de junio de 2018, registrando una disminución de 1.5 pp AsA en la tasa de ocupación mismas tiendas (63.3%) y un aumento de 4.6% AsA en las tarifas diarias promedio mismas tiendas a P\$1,237.5. Como resultado, las ventas por habitación disponible mismas tiendas alcanzaron P\$783.3, las cuales representan un aumento de 2.1% AsA. Al mismo tiempo el fideicomiso registró P\$154.3m en ventas de habitaciones mismas tiendas (+2.1% AsA). La tasa de ocupación del segundo trimestre alcanzó 65.6% (+1.6 pp AsA) con la tarifa diaria promedio aumentando 1.6% a P\$1,233.1, llevando la cifra consolidada a P\$809.2 (+ 4.1% AsA). El hotel Casa Grande Ciudad Juárez fue excluido del cálculo debido a que la expansión de 51 habitaciones y la conversión a la marca de Holiday Inn aún está en marcha. Así mismo, AC Hotels by Marriott Guadalajara, se mantuvo

cerrado durante mayo de 2017 debido a la conversión de marca.

5 de julio de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.0)
Anuncia Oferta De Derechos A Los Accionistas

Como parte de la colocación de capital aprobada de Fibra Inn, el fideicomiso anunció una oferta de derechos definitiva de 180.2m de CBFIs a P\$11.10/CBFI, para recaudar un total de P\$2.0 mil millones. Esta primera colocación de capital forma parte del Programa de emisiones constantes de cinco años de FINN por un valor de P\$10.0 mil millones. Se espera que los fondos provenientes de la oferta de derechos se utilicen para nuevos desarrollos de proyectos (en las categorías Lujo y Upscale bajo la plataforma de Fábrica de Hoteles, así como para remodelaciones y cambio de marca), con un cap rate del ingreso operativo neto promedio estabilizado de 12% E. La primera ronda de la oferta de derechos comenzó el 4 de julio y finalizará el 19 de julio de 2018. Se espera que la segunda ronda comience el 20 de julio y concluya el 25 de julio.

12 de junio de 2018

FINN (COMPRA, P\$14.70)
Las Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible Se Incrementaron 3.4% En Mayo

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros de mayo de 2018, registrando un aumento de 2.5 pp AsA en la tasa de ocupación mismas tiendas (66.8%) y una disminución de 0.5% en la tarifa diaria promedio mismas tiendas AsA a P\$1,222.8. Como resultado, las ventas por habitación disponible mismas tiendas alcanzaron P\$813.5, representando un aumento de 3.4% AsA. Adicionalmente, el fideicomiso registró P\$166.2m en ventas de habitaciones mismas tiendas (+3.4% AsA). La tasa de ocupación total llegó a 66.6% (+2.1 pp AsA) con la tarifa diaria promedio subiendo 0.1% a P\$1,221.5, dejando la cifra consolidada de ventas por habitación disponible en P\$813.5 (+3.4% AsA). El hotel Casa Grande Ciudad Juárez fue excluido del cálculo debido a que la expansión de 51 habitaciones y la conversión a la cadena de Holiday Inn aún está en marcha. Además, AC Hotels by Marriott Guadalajara permaneció cerrado durante mayo debido a la conversión de marca. Reiteramos nuestra recomendación

de Compra dada la rentabilidad por dividendo de 7.8%, el 26% de descuento frente al VNA, y la apreciación de capital de 22% E hasta nuestro precio objetivo 2018 de P\$14.70.

22 de mayo de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.70)

Visión Estratégica De Negocios Para El Crecimiento Futuro

Fibra Inn anunció su visión estratégica de negocios en la que sustenta el crecimiento futuro del fideicomiso después de la recientemente aprobada oferta de acciones por hasta P\$2.5 mil millones. bajo su Programa de 5 años para emitir CBFIs por P\$10.0 mil millones. El fideicomiso mencionó que ha analizado inversiones en hoteles de marcas internacionales (por ejemplo, Westin, JW Marriott) en las categorías Lujo y “upscale” en destinos como Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Centro de México, Cancún, la Riviera Maya, Los Cabos y la Riviera Nayarit. Actualmente, tiene 15 hoteles en desarrollo, incluidos 6 que ya se encuentran en etapas avanzadas, con un valor de más de P\$10.0 mil millones. Tiene así mismo una opción de compra para un hotel frente a la playa ubicado en Playa del Carmen, así como 4 cartas intención para proyectos ubicados en el centro de México, Guadalajara, Los Cabos y Riviera Nayarit. Vale la pena señalar que ~40% de los proyectos están en operación y son sujetos a posibles expansiones y/o cambios de marca. A través de la entrada en esta categoría de alojamiento, Fibra podrá equilibrar mejor su portafolio y reducir la estacionalidad de los ingresos de los hoteles de negocios. También representa una oportunidad considerando que tienen TIRs más altas, estimadas en más de 20%, y atractivas cap rates en desarrollos de entre 13% y 14% (contra el 12% de los desarrollos tradicionales). [Para ver el reporte completo oprima aquí](#)

17 de mayo de 2018

FINN (COMPRA, P\$14.70)

Las Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible Se Incrementaron 7.0% en Abril; Principalmente Debido Al Efecto Positivo De las Vacaciones de Semana de Santa

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros de abril de 2018, registrando un aumento de 3.9 pp AsA en la

ocupación mismas tiendas (66.8%) y un aumento de 0.8% AsA en la tarifa diaria promedio mismas tiendas a P\$1,239.6, explicado por un tipo de cambio promedio más bajo (2.2%). Como resultado, las ventas mismas tiendas por habitación disponible alcanzaron P\$827.5, las cuales representan un aumento de 7.0% AsA. Más aun, el fideicomiso registró P\$163M en ventas por habitación mismas tiendas (+7.0% AsA). Note que estas cifras reflejan el efecto positivo del período de vacaciones de Semana Santa, que tuvo lugar durante el mes de marzo, mientras que el año pasado cayó en abril. La tasa de ocupación total alcanzó 66.1% (+3.3 pp AsA) con las tarifas diarias promedio subiendo 1.3% a P\$1,238.6, conduciendo el dato consolidado de ventas por habitación disponible a un crecimiento de 6.7% (P\$819.2). Finalmente, el hotel Casa Grande Ciudad Juárez fue excluido del cálculo para el mes de abril debido a la expansión a 51 habitaciones y la conversión a la marca Holiday Inn que aún está en proceso. Reiteramos nuestra recomendación de Compra debido al rendimiento del dividendo del 8.1%, un descuento de 28% frente al VNA y la potencial apreciación de 27% hasta nuestro precio objetivo para 2018 de P\$14.70.

09 de mayo de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.70)
Anunció Dividendo Del 1T18 De P\$0.2511/CBFI

FINN anunció que distribuirá un dividendo en efectivo el 16 de mayo de 2018 (fecha ex dividendo: 14 de mayo, fecha de registro: 15 de mayo) por un monto total de P\$109.1m o P\$0.2511/CBFI. El dividendo representa un rendimiento anualizado de 8.4% sobre el precio actual del CBFI de FINN. Cotizando con un descuento de 25.8% frente al valor neto de los activos y con un rendimiento por dividendos de 7.8% para 2018, reiteramos Compra.

27 de abril de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.70)
Las Vacaciones De Pascual Impactaron El Desempeño Del 1T18

Los resultados 1T18 de Fibra Inn no fueron alentadores. En primer lugar, el fideicomiso afrontó el efecto negativo del período de vacaciones de Pascua, que tuvo lugar durante el mes de marzo, mientras que el año pasado cayó en abril (2T). En consecuencia, las ventas mismas

tiendas por habitación disponible, o ingresos por habitación, aumentaron por debajo de la inflación, + 3.9% AsA. Por supuesto, se esperaba que esta estacionalidad afectara la generación de ventas del fideicomiso en el trimestre. De acuerdo con el fideicomiso, excluyendo este efecto, el crecimiento de las ventas por habitación disponible hubiera sido 6.0% AsA. Sin embargo, lo que sí llamó nuestra atención fue una generación FPO más fuerte de lo esperado de P\$117.7m (FPO por CBFi de P\$0.2699), 9.8% mayor al pronóstico. Buscando entre los números encontramos que el fideicomiso reconoció un ingreso de P\$19.8m relacionado con la valuación de mercado de los swaps de tasas de interés que fueron parcialmente cancelados durante el período debido a que ya no eran necesarios (anteriormente cubriendo la porción recomprada de la emisión FINN15 a tasa variable) Como resultado, el FPO ajustado (FPOA) por CBFi cerró en P\$0.2355.

17 de abril de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$ 14.70)

Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible Disminuyeron 0.8% En Marzo, Pero Registraron Un Incremento De 3.9% En El 1T18

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros para marzo de 2018, registrando P\$829.6 en Ventas Mismas Tiendas Por Habitación Disponible, una disminución de 0.8% AsA. Esto se puede explicar por la disminución de 0.4 pp AsA en la tasa de ocupación (que alcanzó 68.8%), la cual se vio afectada por la falta de coincidencia en las fechas de vacaciones de Pascua (marzo de 2018 frente a abril de 2017). Por otro lado, la tarifa diaria promedio disminuyó 0.2% AsA (P\$1,231.4) debido al efecto adverso del tipo de cambio promedio de marzo (-3.6%). Si echamos un vistazo a las cifras trimestrales Mismas Tiendas, las Ventas por Habitación Disponible aumentaron 3.9% (P\$793.6), como resultado del incremento de 3.3pp AsA en la tasa de ocupación (63.7%) ya que la tarifa diaria promedio bajó 1.4% a P\$1,245.4. Finalmente, las ventas por habitación en el trimestre aumentaron 3.9% AsA (P\$469.1m). Reiteramos nuestra recomendación de Compra debido al rendimiento del dividendo de 7.4%, un descuento de 18% frente al VNA y la potencial apreciación del capital de 15% hasta nuestro precio objetivo de P\$14.70.

1T18 Reportes Esperados Para El Día De Hoy

Compañía	Ventas		EBITDA		Utilidad Neta	
	1T18	AsA %	1T18	AsA %	1T18	AsA %
AEROMEX	16,299	15.0	2,592	-27.7	-862	234.4
CADU	701	13.6	160	14.2	107	19.4

Fuente: Estimados Actinver.

09 de marzo de 2018

FINN (COMPRA, P\$14.7)**Anunció Dividendo del 4T17 De P\$0.2518/CBFI**

FINN anunció que distribuirá un dividendo en efectivo el 15 de marzo de 2018 (fecha ex-dividendo: 13 de marzo, fecha de registro: 14 de marzo) por un monto total de P\$110m o P\$0.2518 por CBFI. Este monto representa un rendimiento por dividendos anualizado de 8.4% sobre el precio actual de CBFI de FINN. Cotizando con un descuento del 23.1% respecto al VNA y con un rendimiento por dividendos estimado para 2018 de 7.9%, reiteramos COMPRA.

28 de febrero de 2018

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.70)**Crecimiento Positivo Del FPO Ajustado Por CBFI En El 4T17**

Fue positivo observar una mejora secuencial en los resultados del 4T17 de FINN, impulsada por un crecimiento de las ventas por habitación disponible consolidadas de 7.2% AsA (vs. +2.6% AsA en el 3T17), tras el impacto negativo del trimestre anterior de varios eventos extraordinarios, incluido el sismo en el Centro de México. Este trimestre, el dividendo por CBFI de P\$0.2515 (rendimiento anualizado de 9.2%) se acercó a un FPO ajustado de P\$0.2478 por CBFI, equivalente a una razón de pago de 101.5% (contra la razón de pago de 114% de los primeros nueve meses acumulados de 2017). El FPO ajustado representó un rendimiento anualizado de 9.1% sobre el último precio de FINN.

13 de diciembre de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.70)**Las Ventas Por Habitación Disponible Mismas Tiendas Se Incrementaron 9.9% en Noviembre**

Fibra Inn anunció sus indicadores hoteleros de noviembre

de 2017, registrando P\$854m en VMT por habitación disponible, una tasa de crecimiento anual de 9.9%. Esto puede explicarse por el aumento de 4.2pp AsA en la ocupación a 68.8%, así como por el aumento de 3.3% AsA en la tarifa diaria promedio (P\$1,241.8). Aunque estas cifras muestran una mejoría, la confianza sigue enfrentando una fuerte competencia, limitando su capacidad de aumentar los precios por encima de la inflación.

14 de noviembre de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.7)

Ventas Mismas Tiendas por Habitación Disponible Aumentan 4.4% en Octubre

Fibra Inn anunció sus indicadores de hotel para octubre de 2017, registrando P\$781m en VMT por habitación disponible, una tasa de crecimiento anual de 4.4%. Esto puede ser explicado por el incremento de 1.5 pp AsA en la ocupación a 64.7%, así como a una subida de 2.0% AsA en la tarifa diaria promedio (P\$1,207.7). Aunque estas cifras muestran una mejoría al compararlas con el -1.6% AsA de las VMT por habitación disponible de septiembre (como resultado del sismo y los huracanes), el fideicomiso continúa enfrentando una fuerte competencia, limitando la capacidad para incrementar los precios por arriba de la inflación.

27 de octubre de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$14.70)

No Un 3T17 Alentador, P.O. Fijado en P\$14.7 Para el Cierre de 2018

El 3T17 no fue un trimestre alentador para FINN ya que varios eventos afectaron el margen de ingreso operativo neto (NOI) (2.1 pp menos contra el 3T16), incluyendo: i) mayores gastos de alojamiento debido a un uso más intenso de canales de venta externos para compensar la debilidad de la demanda; ii) la apreciación del peso de +4% TsT (que afecta a las tarifas diarias promedio vinculadas al dólar); y iii) las condiciones meteorológicas extremas, incluidos los huracanes Harvey e Irma, así como el sismo del 19/09 en el centro de México. El FPOA por CBFI fue de P\$0.2039, representando un rendimiento anualizado del FPOA de 6.7% sobre el último precio. Sin embargo, el dividendo por CBFI se fijó en P\$0.2507, representando un rendimiento por dividendos 1.5 pp

mayor, ubicándolo en 8.3%. Este trimestre, el pago de FPOA representó el 123%, siendo la cifra acumulada en los primeros 9 meses de 2017 114% del dividendo base establecido por el fideicomiso. No obstante, reiteramos nuestra recomendación de COMPRA de largo plazo en función de la atractiva valuación de FINN y las perspectivas de crecimiento para el dividendo por acción. FINN actualmente cotiza con un descuento de 15% frente al VNA del mercado. Esperamos que los proyectos de desarrollo en curso en Monterrey aumenten la generación de FPOA/CBFI durante los próximos 2-3 años (TACC 2017-2020 de 16%). El rendimiento por dividendos podría llegar a 9.3% para 2019 (100% FPOA) de acuerdo con nuestros estimados.

13 de octubre de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.00)

Ventas por Habitación Disponible Mismas Tiendas de Septiembre Caen 1.9%, Disminuyendo el Crecimiento del 3T17 a +2.5%

FINN registró una disminución de 1.9% AsA en sus ventas por habitación disponible mismas tiendas en el mes de septiembre de 2017 a P\$706.0. Excluyendo la incorporación de nuevas habitaciones, las ventas por habitación disponible mismas tiendas bajaron 1.6% AsA a P\$707.6. Fue el tercer mes consecutivo con tasas de crecimiento de las ventas por habitación disponible por debajo de la inflación, un promedio de -3,8 p.p. desde julio. Sin embargo, este último mes el desempeño de las ventas por habitación disponible fue impactado principalmente negativamente por 3 fenómenos meteorológicos (huracán Harvey, sismo en la ciudad de México, y huracán Irma) que causaron una desaceleración de la demanda en los lugares afectados. Recordemos que el hotel Holiday Inn Coyoacán en la ciudad de México fue cerrado temporalmente, del 19 de septiembre al 9 de octubre (reapertura parcial), ya que la propiedad presentó daños suficientes como para ser cerrada a sus huéspedes. La ocupación mismas tiendas disminuyó 2.8 p.p. AsA en septiembre a 59.3% (excluyendo la adición de habitaciones), mientras que el promedio de la tarifa diaria aumentó 3.0% AsA a P\$1,192.6. Así, para el 3T17 el crecimiento de las ventas por habitación disponible mismas tiendas se redujo a +2.5% AsA (P\$735.8), o +2.8% (P\$737.4) excluyendo nuevas habitaciones. Para las operaciones consolidadas (43 hoteles), esto resultó en un crecimiento trimestral de las ventas por habitación

disponible AsA de +2.6% a P\$735,9 (+3.6% en la tarifa diaria promedio a P\$1,188.1 y -0,6 p.p. en ocupación a 61,9%). Las ventas por habitaciones totales fueron de P\$461.7m (+2.9% AsA), las cuales ya hemos incorporado en nuestro modelo. Por lo tanto, para el 3T17 estimamos una generación neta de FPO ajustados de P\$97.7m, P\$0.22 por CBFÍ (7.6% de rendimiento anualizado sobre el último precio CBFÍ), -3.3% TsT, esto es un nivel similar al reportado en el 1T17.

11 de octubre de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

Anunció Acuerdo de Adquisición Bajo el Esquema de Fábrica de Hoteles por P\$753 Millones

Fibra Inn anunció un acuerdo de adquisición de p\$753m por el hotel Westin Monterrey (segmento de servicios completos), actualmente en construcción. En esta adquisición, la Fibra encabezó a un grupo de inversionistas a través de un fideicomiso dentro del portafolio de Fábrica de Hoteles, en el que participarán dos socios con el 40% de la inversión cada uno; y FINN aportará el 20% restante a través de sus fuentes de capital disponibles. Esta será la tercera inversión del fideicomiso bajo el esquema de Fábrica de Hoteles, junto con el JW Marriott Monterrey, y el Marriott Monterrey Aeropuerto. Así, al igual que con los otros dos hoteles en desarrollo, FINN podría adquirir la propiedad al finalizar el proceso de construcción, por un precio de compra de P\$700m, más P\$53m por adquisición, impuestos, gastos preoperativos, y costos de capital de trabajo. Tenga en cuenta que el cierre de la transacción en ese momento requeriría la satisfacción de los compradores, el cumplimiento de los estándares de la marca, la aprobación de la marca y los procedimientos de acuerdo con la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). Respecto a la propiedad, la Fibra mencionó que estará ubicada en el Desarrollo Punto Valle, un proyecto de uso mixto en San Pedro Garza García Nuevo León. FINN no reveló información adicional con respecto al cap rate estabilizado esperado de ingreso operativo neto que la propiedad generará, pero se espera que se inicie operaciones durante el tercer trimestre de 2018.

22 de septiembre de 2017

Bienes Inmuebles Comerciales

No Se Reportan Daños Mayores a las Propiedades

A la fecha, la mayoría de las FIBRAS y compañías de bienes inmuebles bajo cobertura han reportado que no hay daños mayores en sus propiedades dentro de las áreas afectadas por el sismo de magnitud 7.1 en México. Después de las inspecciones iniciales, Fibra Uno (FUNO) identificó problemas estéticos menores y daños similares en algunas propiedades ubicadas en el área metropolitana de la Ciudad de México. Además, mencionó que el fideicomiso cuenta con pólizas de seguro contra desastres naturales, así como por la pérdida de ventas en todas sus propiedades. Fibra MTY (FMTY) y Fibra HD (FIBRAHD) tampoco reportaron daños en sus propiedades, las cuales continúan funcionando normalmente. Por el momento, Fibra Shop (FSHOP) detectó algunos daños estéticos menores en Plaza los Atrios (Estado de Morelos), que estará cerrada al público sólo por un par de días. El resto de los centros comerciales están operando normalmente. Fibra Shop proporcionará información adicional una vez que se hayan completado las valoraciones estructurales. En el caso del Grupo GICSA (GICSA), no se registró ningún daño ni en el portafolio estabilizado ni en los proyectos en desarrollo. FIBRA Prologis (FIBRAPL) también mencionó que sus propiedades de la Ciudad de México están en pleno funcionamiento sin daños significativos después del sismo. Sin embargo, las inspecciones de las propiedades todavía están en curso. Por otra parte, FIBRA Macquarie (FIBRAMQ) anunció que las inspecciones de sus 30 propiedades industriales y 10 propiedades comerciales en el área metropolitana de la ciudad de México y Puebla han determinado que ninguna tiene daños estructurales mayores. Un número limitado de instalaciones tienen daños menores que no se espera que causen problemas materiales de operación para sus inquilinos. Por último, Fibra Inn (FINN) anunció que, a raíz de las verificaciones, el fideicomiso detectó ciertos daños en 5 de sus hoteles que requerirán reparaciones menores; por ello, están funcionando normalmente. Sólo el Holiday Inn Coyoacán en la Ciudad de México (que representa el 5.0% de los ingresos totales por alojamiento) presentó daños suficientes para cerrar el hotel a sus huéspedes durante unos días. Sin embargo, es importante resaltar que ninguna de las propiedades experimentó daño estructural de acuerdo con las inspecciones. Estamos a la espera de los resultados de inspección de Hoteles City Express (HCITY) y Fibra Terrafina (TERRA). En términos generales, no hay implicaciones relevantes sobre las valuaciones del sector de bienes inmuebles relacionadas con el lamentable evento del martes en México.

12 de septiembre de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

Las Ventas por Habitación Disponible Aumentaron 6.2% AsA en Agosto de 2017

Fibra Inn registró una expansión del AsA de 6.2% en ventas por habitación mismas tiendas (excluyendo la adición de cuartos) a P\$743.8 en el mes de agosto de 2017. El crecimiento fue impulsado por un aumento de 4.3% en la tarifa diaria promedio a P\$1,192.3 y por un incremento de 1.1 pp en la ocupación mismas tiendas a 62.4%. Alrededor de 44 puntos base por debajo de la inflación, el desempeño mensual se vio parcialmente afectado por la apreciación del peso en las tarifas del fideicomiso vinculadas al dólar. En consecuencia, en línea con nuestro pronóstico, el crecimiento la tarifa diaria promedio se ha moderado después de incrementos notables de dos dígitos durante los últimos ~2 años. En cuanto a las cifras consolidadas, FINN reportó P\$158.6 m de ingresos en hospedaje, 7.3% mayores AsA. Para los 43 hoteles en operación, las ventas por habitación disponible fueron de P\$742.3, + 5.8% vs. agosto de 2016. Las tarifas diarias promedio consolidadas alcanzaron P\$1,192.3 (+4.0% AsA), y la ocupación registró un nivel de 62.3%, 1.1 p.p. mayor AsA. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en FINN.

10 de agosto de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

VMT por Habitación Disponible en Julio Sin Cambio MsM en P\$758.3

Fibra Inn registró un crecimiento de 3.4% AsA en ventas mismas tiendas por habitación disponible correspondiente al mes de julio de 2017, a P\$758.3. Esta cifra, que ya incorpora el recientemente inaugurado AC Hotel de Marriott en Guadalajara y el Courtyard de Marriott en Chihuahua (total de 43 hoteles), se mantuvo básicamente sin cambios frente a la cifra de junio de P\$759.1 (base de 41 hoteles). Hubo una moderación en el desempeño de las tarifas diarias promedio, que aumentaron 3.5% AsA a P\$ 1,181.2, parcialmente afectadas por la apreciación del peso en las tarifas vinculada al dólar estadounidense de la compañía. La ocupación mismas tiendas se situó en 64.2%, sólo -10 bps AsA. Recuerde que hace un año las ventas mismas tiendas por habitación disponible se incrementaron 19.7% AsA, por lo que también había una

base de comparación difícil. Para el 3T17 completo, estamos estimando un crecimiento de 2.7% en ventas mismas tiendas por habitación disponible AsA, por lo que la cifra de julio estuvo en línea con nuestras expectativas. Mencionamos en nuestra nota anterior que prevemos una moderación en las tasas de crecimiento de las tarifas diarias promedio en los próximos meses, pero esperamos que se mantengan en niveles récord apoyados en la mejoría de las condiciones macroeconómicas. Respecto a las ventas mensuales de habitaciones, el fideicomiso registró P\$161.7m en los 43 hoteles en operación, +5.8% vs. Julio de 2016. Las ventas consolidadas por habitación disponible fueron de P\$756.8, representando un crecimiento AsA de 2.0% (+3.7% AsA en las tarifas diarias promedio a P\$1,181.2; y -1,0 pp en ocupación a 64.1%). Tenemos una recomendación de COMPRA y un precio objetivo de P\$15.90 por CBFi en FINN.

08 de agosto de 2017

FINN (COMPRA P.O. P\$15.90)

Anuncia Fechas de Pago del Dividendo del 2T17

Fibra Inn anunció ayer que pagará su dividendo del 2T17 previamente anunciado de P\$0.25 por CBFi el 15 de agosto de 2017. Así, la fecha ex-dividendo será el 10 de agosto y la fecha de registro el 14 de agosto de 2017. La distribución total de P\$110.0 millones vendrán 100% del reembolso de capital del fideicomiso, representando un rendimiento anualizado de 8.2% sobre el último precio del CBFi de FINN de P\$12.16. Recordemos que en el 2S17 se espera una distribución adicional basada en el cumplimiento de los objetivos estratégicos relacionados con la adquisición estratégica de hoteles, o de los ingresos extraordinarios de una venta de hotel. Reiteramos COMPRA.

28 de julio de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

Ventas por Habitación Disponible Récord en el 2T17. El FPO Sigue Creciendo con 2.3% TsT

El reporte del 2T de FINN elevó las ventas por habitación disponible a su nivel más alto en la historia del fideicomiso, a P\$773, +11% AsA. A pesar de la temporada de verano y de un peso más fuerte, las ventas fueron 3% mayores que en el 1T17. El FPO mejoró 2.3% secuencialmente, también apoyado por las estrategias de cobertura de FINN en la

porción de tasa variable de su deuda. El dividendo base por CBFÍ se mantuvo en P\$0.25 (8.3% de rendimiento). Se prevé un dividendo extraordinario para la 2M17, basado en el cumplimiento de los objetivos estratégicos relacionados con el portafolio de adquisiciones estratégicas o los ingresos derivados de la venta de un hotel. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en este nombre tras estos resultados positivos. Para más información, consulte nuestra nota.

13 de julio de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

Ventas por Habitación Disponible Mismas Tiendas Suben 11% AsA en el 2T17

FIBRA Inn publicó sus indicadores de operación hotelera correspondientes al mes de junio y al trimestre completo 2T17. En las ventas mensuales mismas tiendas (MT) (41 hoteles) vimos un ritmo de crecimiento más bajo, con +6.5% en términos de ventas por habitación disponible, en comparación con el rendimiento mostrado en los últimos 24+ meses de tasas de dos dígitos. Las ventas por habitación disponible de Junio de P\$749.1 disminuyeron P\$21.1 MsM (-2.7%). Sin embargo, las ventas mensuales consolidadas por habitación disponible registraron un mayor crecimiento de +9.9% AsA a P\$764.4, alcanzado a través de un incremento de 2.5% AsA en la tarifa diaria promedio y un sólido aumento de 4.4 p.p. en la ocupación a 65.0%. Como resultado, las ventas MT en el segundo trimestre de 2017 aumentaron 9.6% AsA a P\$459m (+5.7% en la tarifa diaria promedio a P\$1,194.6 y +2.3 p.p. en ocupación a 64.5%). En las operaciones consolidadas, FINN registró P\$472.2 millones de ingresos trimestrales por habitaciones, 13.0% más AsA (base mismos hoteles), impulsada por una sólida expansión en ventas por habitación disponible de +11.0% AsA a P\$773.0 (+6.7% AsA en la tarifa diaria promedio y +2,5 pp en ocupación a 64.1%). Dicho esto, esperamos otro trimestre positivo para el fideicomiso, que se apunta para entregar un dividendo base de P\$0.25 por CBFÍ, un rendimiento anualizado de 8.2% sobre el último precio de FINN.

09 de junio de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Fuerte Crecimiento en Ventas por Habitación Disponible Mismas Tiendas (MT) En Mayo de 2017, +15% AsA

FIBRA Inn publicó otro fuerte mes (mayo 2017) en términos de desempeño operativo, registrando una expansión de 14.9% AsA en ventas por habitación disponible mismas tiendas (excluyendo la adición de habitaciones) a P\$780.2. Considerando la adición de habitaciones, el crecimiento de las ventas por habitación disponible fue incluso ligeramente superior, +15.1% AsA. Note que, a partir de mayo, FINN considera 41 de sus hoteles como propiedades comparables, del total de 42 hoteles en operación. Las tarifas diarias promedio mismas tiendas (TDPs) se incrementaron 8.5% a P\$1,207,6, por encima de la inflación anual de 6.2% registrada en el mismo mes. Así, estos números demuestran el sólido dinamismo de la demanda en los principales mercados metropolitanos del país, y de los ubicados en los mercados de manufactura y maquila del norte, donde el fideicomiso tiene una presencia relevante. El incremento de las TDPs mismas tiendas se sumó a un aumento de 3.7 puntos porcentuales en la ocupación mismas tiendas a un saludable 64.6%, (64.7% incluyendo la adición de habitaciones). Para el portafolio consolidado, el crecimiento de las ventas por habitación disponible fue mayor, un notable +17.0% AsA a P\$786.6. El promedio de los TDP del portafolio alcanzó P\$1,219.9 (+10,0% AsA), mientras que la ocupación aumentó a 64,5% (+3,9 p.p. AsA). Como resultado, los 42 hoteles del fideicomiso generaron P\$163.7 millones en ventas por habitación en el período, +18.0% comparados con de 2016, con sólo un hotel adicional. Dicho desempeño refuerza nuestra postura positiva a largo plazo en este nombre.

11 de mayo de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Positivos Indicadores de Hotel para Abril de 2017

FIBRA Inn publicó sus indicadores operativos hoteleros correspondientes al mes de abril de 2017. Primero, resaltamos que, durante ese mes, el fideicomiso enfrentó el efecto negativo de las vacaciones de Semana Santa que este año tuvieron lugar en abril, mientras que en 2016 fueron en marzo. En segundo lugar, el tipo de cambio promedio fue de P\$18.75 por dólar estadounidense en abril, el nivel más bajo observado en los últimos meses, por lo que hubo un menor beneficio en las tarifas de la FIBRA vinculadas al dólar. Aun así, FINN logró una expansión positiva de 7.7% AsA en las ventas promedio por habitación disponible (RevPAR) de sus 41 propiedades

comparables (mismas tiendas), excluyendo la adición de habitaciones. La tasa de crecimiento habría sido de dos dígitos, excluyendo el efecto estacional. El desempeño de las ventas por habitación disponible mismas tiendas fue impulsado por la combinación de un crecimiento de 7.2% en la tarifa diaria promedio a P\$1,211.2 y un incremento en la ocupación de 0.3 puntos porcentuales (p.p.) a 63.7%. Las ventas totales mensuales (42 propiedades en operación) fueron de P\$154.6 millones, creciendo 11.7% AsA. Las ventas por habitación disponible consolidadas alcanzaron P\$767.5 (+7.8% AsA), impulsadas por una tarifa diaria promedio de P\$1,222.3 (+7.6% AsA) y una ocupación de 62.8% (+0.1 pp AsA). Consecuentemente, con un consistentemente fuerte desempeño operativo y cotizando con un descuento de 27% respecto al VNA, y un rendimiento por dividendos actual implícito de 8.7%, reiteramos nuestra recomendación COMPRA en este nombre.

27 de abril de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Un Positivo 1T17, Ligeramente Mejor a lo Esperado

Puntos destacados del reporte: i) FINN logró entregar un dividendo de P\$0.2500 por CBFÍ en el 1T17, 2.4% por encima de nuestra previsión de P\$0.2442, que representa un saludable rendimiento del dividendo anualizado de 9.0% sobre el último precio; ii) La administración estableció un dividendo de P\$0.25/CBFÍ como base trimestral a ser pagada en 2017. Por lo tanto, habrá dividendos adicionales que se pagarán sobre esa base si se cumplen ciertos objetivos estratégicos (por ejemplo, potenciales transacciones de reciclado de capital actualmente en proceso); iii) Esperamos más noticias sobre el programa de recompra de FINN durante la teleconferencia de resultados de mañana; iv) FINN continúa operando con un profundo descuento de 29% respecto al VNA actual (1T17). Reiteramos COMPRA. Para mayor información, consulte nuestra nota publicada el día de ayer.

14 de marzo de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Anuncia Guía Financiera para 2017

FIBRA Inn publicó su guía financiera para 2017, la cual estuvo básicamente en línea con nuestros pronósticos y reafirma nuestra visión positiva en el fideicomiso. Para sus

42 propiedades comparables (mismas tiendas), la FIBRA anticipa que el actual positivo desempeño continuará durante el año, con un espacio estimado para crecimiento en ventas en el rango de +8% a +12% AsA. La guía para el portafolio consolidado de 43 propiedades asume: i) un crecimiento en ventas totales entre +9% y +11% AsA; ii) un crecimiento del NOI (ingreso operativo neto) en el rango de +10% a +12%; iii) un crecimiento del EBITDA ajustado entre +12% y +15% AsA; y iv) un crecimiento en FPOs entre +6% y +9% AsA. Dependiendo del alcance de los pronósticos previos, FINN anticipa los siguientes rangos para los márgenes: NOI (37% a 38%), EBITDA ajustado (31.5% a 33.5%), y FPOs (24% to 25%). Finalmente, para las reservas de inversiones de capital de mantenimiento el fideicomiso está presupuestando 3% como porcentaje de las ventas totales. Asumiendo que no hay ahorros en inversiones de capital y una razón de pago de 100% de los FPOAs, el dividendo por CBFO debería estar en el rango de P\$0.9245 y P\$0.9520, con rendimientos por dividendos implícitos de 8.7% y 9.0%, respectivamente sobre el último precio del CBFI de FINN. Nuestro dividendo estimado por CBFI de P\$0.9502 (rendimiento de 8.9%) entra dentro de dicho rango. FIBRA Inn llevará a cabo su Día Anual del Inversionista el 16 de marzo, 2017 en la Ciudad de México, donde seguramente tendremos mayores detalles sobre la estrategia del fideicomiso para el año.

10 de marzo de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Febrero Trajo un Sólido Crecimiento de +10% AsA en Ventas por Habitación Disponible Mismas Tiendas

FIBRA Inn publicó sus indicadores de hotel correspondientes al mes de febrero de 2017. Fue otro mes positivo de demanda dinámica, como se muestra en el crecimiento de las ventas por habitación disponible mismas tiendas de +9.8% AsA a P\$789,5, cifra que excluye el efecto de la adición de habitaciones. Este crecimiento fue impulsado por un incremento de 5.8% en la tarifa diaria promedio mismas tiendas a un nivel de P\$1,254.8, así como por un incremento en la ocupación de 2.3 puntos porcentuales, que alcanzó el 62.9%. Fue un buen desempeño considerando que febrero de 2016 representó una base de comparación difícil con un +22.8% de crecimiento AsA en ventas por habitación disponible mismas tiendas. Como se mencionó hace un par de días, reiteramos firmemente nuestra recomendación de COMPRA sobre FINN al nivel de precio actual, cotizando

en una razón P/Valor Neto de los Activos de 0.74x. Para mayor información, consulte nuestra nota Flash publicada ayer.

08 de marzo de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

Anunció Fecha del Pago del Dividendo del 4T16

FIBRA Inn anunció las fechas relacionadas con su distribución del 4T2016 de P\$0.2523 por CBFÍ, la más alta en la historia del fideicomiso, representando un saludable rendimiento anualizado de 9.6% sobre el último precio de cierre de FINN de P\$10.46 por CBFÍ. El dividendo trimestral será pagado en su totalidad con cargo al reembolso de capital de la FIBRA (exento de impuestos para todos los inversionistas) el 15 de marzo de 2017, con fecha de 10 de marzo de 2017 como fecha ex-derecho y 14 de marzo de 2017 como fecha de registro. El fideicomiso ha incrementado su dividendo trimestral por CBFÍ en 40.4% en los últimos 2 años, desde su última oferta de derechos, mientras que el precio de CBFÍ de FINN ha disminuido 34% en el mismo lapso de tiempo, lo cual nos parece injustificado. Como resultado, el dividendo de FIBRA Inn por CBFÍ ha alcanzado el mayor rendimiento del sector, justo por debajo de 10.0%. Los fundamentos siguen siendo sólidos, como se observa en las expansiones de las ventas por habitación disponible mismas tiendas (dos dígitos) y una perspectiva aún positiva para este año. Por eso creemos que el precio deberá reevaluarse en el corto plazo para ajustarse a un rendimiento razonable de ~7.0%, una compresión de 258 pb (recuperación del precio de + 38%). Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA en FINN.

24 de febrero de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

¿Rendimientos por Dividendos de Dos Dígitos? Casi ahí, FINN en 9.8% Anualizado 4T16 (A)

Aspectos destacados del informe: i) Como se esperaba FINN logró otro trimestre sobresaliente, a pesar de la debilidad estacionalidad relacionada con las fiestas de diciembre. El dividendo por CBFÍ alcanzó un nuevo máximo histórico de P\$0.2523 en 4T16, lo que representa un buen rendimiento anualizado de 9.8% sobre el último precio; ii) Se anunció una nueva iniciativa de creación de

valor que podría desbloquear el valor no reconocido de sus activos, junto con la próxima ejecución de su programa de recompra: la venta potencial de algunos hoteles estabilizados para aprovechar los ingresos de las transacciones. Esto podría ser una gran iniciativa dada la discrepancia significativa entre el valor contable de los activos y su valor de mercado implícito a través de la FIBRA. Es una manera de desbloquear el valor no reconocido; iii) Es cierto que la liquidez del mercado de FINN es baja, con promedio de operación diario de P\$4.4 mn, pero es irracional que esté cotizando actualmente con un rendimiento por dividendos de 9.8%. Hace apenas un trimestre, cotizaba con un rendimiento implícito de 8.4% respecto al dividendo del 3T16. En términos de valor neto de los activos (NAV) cotiza en 0.69x, dejando a un lado cualquier creación de valor adicional. Dicho esto, esperamos una importante compresión del rendimiento a corto plazo después de las noticias positivas. Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA. Para obtener la información completa, consulte nuestra nota publicada ayer.

14 de febrero de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Las Ventas por Habitación Disponible Mismas Tiendas Crecieron 17% en Enero de 2017. El Rendimiento por Dividendos Está Alcanzando 10%

Enero de 2017 fue otro mes fuerte para las operaciones de FIBRA Inn, registrando una expansión de +17.2% AsA en ventas por habitación disponible (RevPAR) mismas tiendas a P\$665.8 excluyendo el efecto de expansiones de habitaciones (+16.0% AsA incluyéndolas). Esto se explicó por un incremento de 3 puntos porcentuales en la ocupación mismas tiendas a 52.7% y un crecimiento de +10.6% en la tarifa diaria promedio (ADR) mismas tiendas a P\$1,264.4. FIBRA Inn se ha beneficiado del dinamismo de la demanda en los mercados industriales del norte y algunas ciudades más como Guadalajara, Toluca y otras en la región del Bajío, así como del efecto positivo de la depreciación del peso en sus tarifas vinculadas al dólar estadounidense. Las ventas totales correspondientes a los 42 hoteles en operación de la FIBRA ascendieron a P\$138 millones en el mes 22.5% más AsA. Las ventas por habitación disponible consolidadas alcanzaron P\$647.2, + 15.8% AsA (+2 p.p. en ocupación a 50.6% y + 11.1% en tarifa diaria promedio a P\$1,278.4). Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en FINN que cotiza con un

descuento en el rendimiento por dividendos anualizado injustificado de 9,8% respecto a nuestro dividendo estimado del 4T16 por CBFi de P\$0.258.

24 de enero de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Los Tenedores Aprobaron el Fondo de Recompra de CBFIs

FIBRA Inn anunció la aprobación de un programa de recompra de CBFIs para hasta el 5% de los valores emitidos, en conformidad con las leyes aplicables. Esto fue parte de las resoluciones que tuvieron lugar durante la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFi del 20 de enero de 2017. En línea con nuestras reflexiones iniciales sobre los beneficios del programa de recompra, Miguel Aliaga, director financiero expresó que el principal objetivo es apoyar la liquidez y los volúmenes de operación en el mercado. Por otra parte, la recompra de CBFIs a los actuales niveles infravalorados tendrá un efecto positivo en el rendimiento del dividendo. En consecuencia, esto debería conducir a una revalorización de los precios del CBFi. Adicionalmente, queremos señalar que FINN está cotizando con un rendimiento por dividendos implícito anualizado de 9.6%, considerando nuestra distribución esperada para el 4T2016. Recordemos que el precio del CBFi de FINN mostró una revaluación hacia un rendimiento por dividendos implícito de 7.9% anualizado con el anuncio de su pago de dividendos del 3T16 (octubre de 2016). Por lo tanto, la expansión esperada del 3% TsT del dividendo por CBFi representaría una revaluación del precio de +21.6% si reflejara una compresión del rendimiento de 170bps al mismo nivel de 7.9% de la última distribución de dividendos anunciada. Sostenemos nuestra recomendación COMPRA en este nombre.

13 de enero de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.9)

Sólido Crecimiento de las Ventas por Habitación Disponible en el 4T16 De +12.6% Apunta a un Saludable Rendimiento por Dividendos de 9.5%

FIBRA Inn publicó indicadores hoteleros consistentemente fuertes correspondientes al mes de diciembre de 2016. Las ventas mismas tiendas por habitación disponible aumentaron 14.3% AsA a P\$623.4, impulsadas principalmente por una expansión de +10.0% AsA en la

tarifa diaria promedio, que alcanzó P\$1,220,9. Las tarifas diarias promedio de FINN se beneficiaron de las herramientas de administración del fideicomiso, así como del efecto positivo del tipo de cambio debido a sus marcas globales. La ocupación mismas tiendas alcanzó un promedio de 51.1% durante el último mes de 2016, 1.9 puntos porcentuales más que en el año 2015. Como resultado, las ventas mensuales totales de los 43 hoteles en operación ascendieron a P\$131.2m, +23.0% AsA. Las ventas por habitación disponible consolidadas mensuales aumentaron 14.6% AsA a P\$ 615.0 (+10.0% en la tarifa diaria promedio de P\$1,228.5 y +2,1 p.p. en ocupación a 50.1%). En el trimestre completo, FINN registró un incremento sólido de +14.2% en ventas mismas tiendas por habitación disponible (excluyendo la adición de habitaciones) a P\$719.1 (+6.9% en la tarifa diaria promedio a P\$1,186.0 y +.3.9 p.p. en ocupación a 60.6%). En cuanto a las ventas totales trimestrales, el fideicomiso registró una generación de 448.2 millones, manteniendo el mismo nivel registrado en el 3T16. Es un buen desempeño teniendo en cuenta el efecto negativo de la estacionalidad (temporada de vacaciones) en el mes de diciembre (es decir, una demanda más débil de los viajeros de negocios). Las ventas por habitación disponible consolidadas para el 4T16 completo aumentaron 12.6% AsA (+7.2% AsA en la tarifa diaria promedio a P\$1,198.0 y +2.8 p.p. en ocupación a 59.1%). Un rendimiento por dividendos máximo histórico de la FIBRA está por venir. Estas cifras reafirman nuestras proyecciones anteriores para el trimestre, las cuales, aun cuando consideran mayores gastos por intereses netos asociados a nuevos créditos (P\$1.0 mil millones) y mayores tasas de interés, resultaron en un fuerte dividendo por CBFi de P\$0.258. Dicho dividendo implica un saludable rendimiento anualizado de 9.5%, un nivel sin precedentes en el sector mexicano de FIBRA. Como se ha indicado anteriormente, ha habido una reacción excesiva negativa de FIBRA Inn, que cotiza con un descuento implícito de 25% respecto al valor neto de los activos estresado para 2017E (30% de descuento respecto al valor neto de los activos actual). Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA después de las noticias que deben venir como catalizador positivo a corto plazo para el precio del CBFi de FINN.

09 de enero de 2017

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)
Propondrá un Fondo de Recompra de CBFIs en la

Asamblea Ordinaria de Accionistas

El viernes pasado Fibra Inn anunció la propuesta, aprobación, establecimiento y operación de un fondo de recompra de CBFIs como el primer punto del Orden del Día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs de la FIBRA que tendrá lugar el 20 de enero de 2017 en la Ciudad de México. Siguiendo a FIBRA Shop, que está a punto de iniciar la operación de su fondo, FINN ahora podrá recomprar sus propios CBFIs con un interesante descuento respecto al VNA. Sobra decir que el fondo de recompra de FINN actuará de acuerdo a lo establecido en la ley aplicable. Esto sería un catalizador positivo para el precio del CBFI de FINN. Esta esperada noticia es un fuerte catalizador positivo para todos los activos de las FIBRAS, ya que, con la aprobación de la SHCP, los fideicomisos podrán adquirir sus propios CBFIs en un momento en que cotizan en sus niveles de valuación histórica más baja. Un fuerte descuento de 25% al VNA estresado para 2017 en el caso de FINN. También mejorará el volumen de trading de las Fibras y, por supuesto, impulsará los FPO y dividendos por CBFI (actualmente 9.2%) a través del mecanismo de recompra. El 5% de los CBFIs en circulación de FINN representan P\$242 millones a P\$11.0 por CBFI, cantidad que podría cubrirse totalmente con los recursos disponibles de la FIBRA.

09 de diciembre de 2016

FINN (COMPRA, P.O. P\$15.90)

Alentador Desempeño de las Ventas Mismas Tiendas por Habitación Disponible de Noviembre de 2016

FIBRA Inn publicó alentadores indicadores de hotel correspondientes al mes de noviembre de 2016. A pesar de la incertidumbre en torno al futuro del TLCAN, el desempeño de las ventas mismas tiendas por habitación disponible siguió sobresaliendo durante el último mes, con un incremento de 19.3% AsA, a P\$790.7 excluyendo la adición de habitaciones (+18.6% AsA incluyendo nuevas habitaciones). La demanda de habitaciones continuó mostrando un sólido dinamismo, particularmente en los mercados de la región norte, así como en ciudades como Guadalajara, Toluca y otras en la región del Bajío. La ocupación mismas tiendas subió 7.5 puntos porcentuales AsA a 66.5%, y la tarifa diaria promedio mismas tiendas aumentó +5.8% AsA. En su total de 43 hoteles en operación, la FIBRA registró P\$159.4 millones en ventas

de hospedaje, siendo 32.2% más altas que las de noviembre de 2015. Este crecimiento se explica por la incorporación de 7 hoteles en los últimos 12 meses, así como por una saludable expansión +12.9 AsA en las ventas por habitación disponible consolidadas a P\$ 772.4 (+3.8 pp en ocupación a 64.7% y + 6.4% en la tarifa diaria promedio a P\$1,194.7). Hasta ahora esto apuntaría a un fuerte último trimestre del año, si la demanda se mantuviera relativamente estable en diciembre. Hoy FINN cotiza con un rendimiento anualizado de 9.1% (3T16). Incluso bajo nuestra metodología de valuación estresada, FINN cotiza a un descuento respecto al valor neto de sus activos de 24%. Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de Compra en los niveles de precio actuales (mínimos históricos).

18 de noviembre de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$15.9)

Estresando Nuestro Modelo Con el Peor de los Escenarios. Las Tarifas Diarias Promedio Ligadas al US\$ Mitigarán el Impacto

Aspectos destacados del informe: i) Estamos actualizando cobertura de FINN con un valor razonable estresado de P\$15.90/CBFI para el cierre de 2017 (retorno total de + 49%). Un nombre más atractivo después de la ola de ventas de la semana pasada, COMPRA; ii) En el peor de los casos FINN se enfrentaría a una menor demanda en ~ 45% de sus habitaciones, así como a mayores gastos de intereses, que serían compensados por tarifas diarias promedio vinculadas al dólar (35% del total). Para obtener la información completa por favor refiérase a nuestra nota publicada ayer.

11 de noviembre de 2016

FINN (En Revisión)

Sólidas cifras operativas de octubre de 2016, Las VMT por habitación disponible crecieron 11.4%

FIBRA Inn anunció sólidas cifras operativas correspondientes al mes de octubre de 2016. A pesar de tener una base de comparación difícil, el fideicomiso registró un crecimiento de 11.4% en VMT por habitación disponible a P\$750.0. Dicho desempeño fue el resultado de un aumento de 4.8% en la tarifa diaria promedio (TDP) de propiedades comparables a P\$1,155.9, y un aumento de 3.9 pp en ocupación a 64.9%. Una vez más, esto último

se explicó por la fortaleza del sector industrial en la región norte de México, así como en otras ciudades como Guadalajara, Toluca y otras en la región del Bajío. Sobre una base consolidada (43 hoteles), las ventas por habitaciones de FINN fueron de P\$157.7 millones, 33% más que en el mismo mes de 2015. La ocupación del portafolio total fue de 62.8% (+1.9 pp AsA) y TDP de \$1,177.0 (+5.7% AsA). Como resultado, las VMT por habitación disponible consolidadas ascendieron a P\$739.5, 8,9% más AsA.

09 de noviembre de 2016

FINN (En Revisión)

Anuncia fechas para su dividendo del 3T16

FIBRA Inn anunció las fechas de dividendo correspondientes a sus resultados del 3T16. El dividendo récord por CBFi de P\$0.2512 (total de P\$110.5 millones), equivalente a un rendimiento anualizado de 8.2% sobre el precio actual, será pagado como una distribución en efectivo proveniente de reembolso del capital del fideicomiso. La fecha ex-dividendo es el 11 de noviembre de 2016, la fecha de registro es el 15 de noviembre de 2016 y la fecha de pago es el 16 de noviembre de 2016.

28 de octubre de 2016

FINN (COMPRA, P.O. P\$16.40)

Magnífico 3T16, Inclusive Ligeramente Mejor A Lo Esperado

Puntos destacados del reporte: i) FINN presentó un reporte sobresaliente, el mejor en su historia. El crecimiento de las ventas por habitación disponible mismas tiendas (MT) de 18.9% AsA en el 3T16 fue el más alto en el sector; ii) El dividendo/CBFi aumentó +11.3% TsT a P\$0.2512, un saludable rendimiento anualizado de 8.4% sobre el precio del CBFi de FINN del final del trimestre. Fue incluso ligeramente mejor de lo esperado; iii) La rentabilidad por dividendo actual de FINN ya se ha comprimido de 50 puntos base a 7.9% anualizado, después de la apreciación del CBFi de + 6.0% desde el pasado viernes, 21 de octubre de 2016, cuando publicamos nuestra nota de resultados estimados del 3T16 "FINN: La Fecha de Despegue Es La Próxima Semana"; iv) Todavía vemos un fuerte potencial de crecimiento. Después de esta noticias, anticiparíamos una compresión

adicional de 90 pb en el rendimiento a 7.0% en el muy corto plazo (+ 12,4% de apreciación del capital desde el último precio). Reiteramos firmemente nuestra recomendación de COMPRA al nivel de precio actual. Para mayor información favor de ver nuestra nota completa del día de ayer.

24 de octubre de 2016

FINN (COMPRA, P.O. P\$16.4)
La Fecha De Despegue Es Esta Semana

FIBRA Inn (FINN) publicará su reporte de resultados del 3T16 el 27 de octubre de 2016, después del cierre del mercado. FIBRA Inn iniciará su despegue esta semana, son el anuncio del reporte más fuerte de su historia. Esta vez no solo presentará un consistentemente sólido desempeño del renglón de ventas, sino un saludable impulso en el dividendo por CBFÍ que lo llevará al nivel más alto registrado por el fideicomiso, en P\$0.2494, un fuerte crecimiento de +10.5% TsT y un rendimiento por dividendos anualizado de 8.4% (el más alto del sector), Por ello, vemos una atractiva oportunidad de inversión al actual precio de ~P\$11.85/CBFÍ. Para mayor información favor de ver nuestra nota publicada el 21 de octubre de 2016.

06 de octubre de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$16.4)
1a Fibra Externamente Asesorada que Será Administrada 100% Internamente

Puntos sobresalientes de la nota: i) FINN ha propuesto el cambio de su estructura actual a una 100% administrada internamente, convirtiéndose en la primera FIBRA en hacerlo. Su propuesta será votada en Asamblea Extraordinaria el 11 de Noviembre de 2016; ii) Este es un gran paso dado por FINN en la dirección correcta para una mayor alineación de intereses, transparencia y rentabilidad. Huelga decir que la valuación deberá mejorar bajo la nueva estructura. La noticia refuerza nuestra postura de largo plazo. Para mayor información favor de ver nuestra nota publicada el día de ayer.

08 de septiembre de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$19.0)

Los datos operativos de agosto confirman una sólida tendencia

La compañía publicó un positivo indicador operativo en su reporte mensual, esta vez concerniente al norte en agosto. Sobre una base mismas tiendas, la compañía reportó un incremento de 17% en ventas, impulsado por un incremento de 6.5% en su tarifa diaria promedio (P\$1,128) y un fuerte aumento de 5.9 pp en las tasas de ocupación (63.4%, de 57.6%). Sobre una base total, las ventas crecieron 41% mostrando un incremento en la tarifa diaria promedio de 5.7% (P\$1,146) y una ganancia también significativa en ocupación en 5.7% para llegar a 61.2%. La compañía cita fortaleza en mercados específicos como Hermosillo y Chihuahua, ambos expuestos al repunte en manufactura y al sector industrial en la economía de Estados Unidos y a la industria automotriz como algunos de los aspectos relevantes en el desempeño del mes. FINN tiene actualmente un portafolio de 43 hoteles, incluyendo uno todavía en construcción, para sumar un total de 6,806 habitaciones en operación (7,112 en total general).

16 de agosto de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$16.4)

Completa la Adquisición del Hotel Courtyard By Marriott Chihuahua

FIBRA Inn anunció que ha completado la adquisición previamente anunciada del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua por P\$234.4 millones más P\$8.7m de impuestos y gastos relacionados a la adquisición. Recuerde que este hotel era parte del portafolio que incluía 4 hoteles, todos localizados en Chihuahua: 1) Hampton Inn by Hilton (servicio select), 2) Courtyard by Marriott (select), 3) City Express (limitado), y 4) City Express Junior (limitado). Fue anunciado el 19 de noviembre de 2015. En aquel entonces, el hotel Courtyard by Marriott estaba en la fase de construcción, que recientemente ha terminado. Al arriba mencionado precio de cierre, FINN espera que este hotel genere un ingreso operativo neto (NOI) de P\$24.3m, el cual implica un cap rate neto del NOI de 10.0%. Ya hemos incorporado este hotel en nuestro modelo de estimados con un cap rate estabilizado de 0.4%, asumiendo márgenes brutos de utilidad de operación en línea con los hoteles de servicio select del fideicomiso. FINN continúa siendo una atractiva oportunidad de inversión cotizando con un rendimiento por dividendos

anualizado de 7.4% y un rendimiento implícito de 8.8% para 2017E.

11 de agosto de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$16.4)

Fechas de Distribución del Dividendo del 2T16

FIBRA Inn anunció que pagará su dividendo previamente publicado del 2T16 de P\$0.2256 por CBFÍ el 18 de agosto de 2016. El dividendo será pagado 100% como reembolso de capital. Representa un rendimiento por dividendos anualizado de 7.3% sobre el último precio de cierre de FINN. La fecha ex – dividendo es el 15 de agosto y la fecha de registro es el 17 de agosto de 2016. Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA en FINN.

09 de agosto de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$16.4)

Las Ventas Mismas-Tiendas por Habitación Disponible Subieron 19.7% en Julio

FIBRA Inn anunció sus indicadores mensuales de hotel correspondientes a julio de 2016. El desempeño de las propiedades comparables fue fuerte, siguiendo la tendencia observada en los últimos meses. Las ventas mismas-tiendas por habitación disponible que toman en cuenta 39 hoteles comparables (excluyendo adición de habitaciones), aumentaron 19.7% AsA a P\$760.0. Dicho crecimiento estuvo impulsado por una combinación de un incremento de 8.0% AsA en las tarifas diarias promedio a P\$1,132.0 y una expansión de 6.6pp en la ocupación a 67.1%. Vale la pena señalar que 15 hoteles registraron tasas de crecimiento de dos dígitos en el portafolio del fideicomiso. La demanda de habitaciones ha sido mayor en las ciudades de Chihuahua, Hermosillo y Reynosa, incentivada por los sectores manufacturero e industrial. Adicionalmente, la ocupación se ha incrementado en las ciudades de Guadalajara, Querétaro, Toluca, Irapuato y Silao, en las que la FIBRA ha reforzado sus estrategias comerciales. Considerando los 41 hoteles en operación de FINN, las ventas provenientes de habitaciones totalizaron P\$152.9m en julio, representando un crecimiento de 43.1% AsA explicado por la incorporación de 8 nuevos hoteles y un incremento en las ventas por habitación disponible consolidadas de 15.3% a P\$742.2 (+4.6% en la tarifa diaria promedio y +6.0 pp en ocupación a 65.1%).

Reiteramos fuertemente COMPRA en el nivel de precio actual de FINN.

05 de agosto de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$16.4)

Adquiere el Hotel Best Western Valle Real Hotel en MTY

FIBRA Inn anunció que ha firmado un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, N.L. por una inversión total de P\$67.0 millones, más P\$3.7m de impuestos, gastos relacionados a la adquisición e IVA. La transacción será financiada con el efectivo disponible de FINN. La FIBRA espera que este hotel genere P\$6.79 millones de ingreso operativo neto (NOI) anual este mismo año, lo que implica un sólido cap rate del ingreso operativo neto de entrada de 9.6% en 2016. Aunque no es una adquisición grande (representa 0.90% del valor de las propiedades del fideicomiso), es una adquisición generadora de valor que estimamos añadirá 7 pb al dividendo previamente proyectado para 2017 en FINN de 8.2%, y 0.82% de valor a su precio actual de P\$12.26 por CBF1. Por ello, al tratarse de un activo estabilizado esperaríamos una reacción positiva en esa medida en el corto plazo a la noticia en sí misma. Nos mantenemos positivos en este nombre debido a sus sólidos fundamentales, evidenciados hasta ahora en fuertes resultados operativos y mejoría en los dividendos por CBF1. Adicionalmente no parece que no está justificado que FINN cotice con un rendimiento anual anualizado del 2T-2016 de 7.4% sobre el precio actual, 80 pb más alto en comparación con el nivel de hace tres meses.

08 de julio de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$17.5)

Fuerte Cierre de Trimestre con un Crecimiento de +20% AsA en las Ventas Mismas Tiendas por Habitación Disponible

FIBRA Inn anunció un sólido incremento mensual en las ventas mismas tiendas correspondientes a junio. Al igual que en abril, las ventas mismas tiendas por habitación disponible (excluyendo la adición de habitaciones) impulsó un incremento de 20.6% AsA a P\$717.8, explicadas por un incremento de 8.9% en las tarifas diarias promedio a P\$1,135.3 y un incremento de 6.1 puntos porcentuales en

ocupación a 63.2%. Incluyendo la adición de habitaciones las ventas mismas tiendas por habitación disponible aumentaron 18.7% AsA. El desempeño positivo de las tarifas diarias promedio se explicó principalmente por la administración del fideicomiso y la implementación de tarifas de hotel a través de sus herramientas de administración de rendimientos, así como por el beneficio del tipo de cambio en algunas tarifas denominadas en dólares, debido a las marcas globales. Dieciocho de los 39 hoteles comparables registraron crecimientos de dos dígitos en su tarifa. Respecto a la ocupación, FINN se benefició de la fuerte actividad manufacturera y actividad industrial en los estados de Chihuahua, Guanajuato, Reynosa, Guadalajara y Toluca. Con estos números, FINN cerró el segundo trimestre con un crecimiento de 19.1% AsA en ventas mismas tiendas por habitación disponible (+7.1 pp en ocupación y +5.8% en tarifas diarias promedio). Las ventas totales ascendieron a P\$418.0 millones, un saludable crecimiento de 43.4% AsA que se explicó por un incremento de +12.3% AsA en las ventas por habitación disponible consolidadas y la incorporación de 9 nuevos hoteles sobre una base anual. En general vemos esta noticia como positiva debido a que aporta una visión de lo que será el reporte de resultados del 2T16. Pronto daremos a conocer nuestros estimados afinados para el trimestre. Por el momento reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA en FINN que en estos momentos está cotizando con un atractivo rendimiento por dividendos de 7.0%.

08 de junio de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$17.5)
El desempeño de los Hoteles Comparables
Permaneció Fuerte en Mayo de 2016

Después de un fuerte incremento de +20.6% AsA en las ventas mismas tiendas por habitación disponible (excluyen las nuevas habitaciones) registrada en abril de 2016, un mes beneficiado por el efecto de las vacaciones de Semana Santa, FIBRA Inn pudo mantener un sólido desempeño durante mayo de 2016, logrando un notable incremento de +14.9%. Vale la pena mencionar que dicho crecimiento fue logrado a pesar de la difícil base de comparación que representó mayo de 2015, cuando las VMT por habitación disponible se elevaron +25.0% AsA. Nuevamente, esto es indicador de los siguientes dos factores: 1) el positivo momentum del sector de hospedaje local, y 2) las buenas capacidades operativas de esta

FIBRA. Durante el mes, los niveles de ocupación se incrementaron 5.2 puntos porcentuales AsA a 63.9%. Las ciudades con mejor desempeño en este frente fueron Chihuahua, Guadalajara y Toluca. Respecto a las tarifas diarias promedio (TDPs), la FIBRA registró un incremento de 5.6% AsA a P\$1,101, resultante de un crecimiento de dos dígitos en las tarifas de los hoteles en 15 de las 39 propiedades comparables. Considerando los 41 hoteles en operación de FINN, las ventas totales provenientes de habitaciones ascendieron a P\$138.7 millones, que representan un crecimiento de 39.8% AsA. Las ventas por habitación disponible consolidadas se expandieron 6.0% AsA (+1.8 pp en ocupación y +2.7% en TDP). Vemos una atractiva oportunidad de inversión en FINN que cotiza a 0.84x P/VL, con un rendimiento por dividendos base de 7.0% para 2016 y 8.0% para 2017 y un cap rate del ingreso operativo neto de los últimos doce meses de 9.4% (generación anualizada del 1T16). Reiteramos fuertemente nuestra recomendación de COMPRA y un precio objetivo para el cierre de 2016 de P\$17.50 por CBFÍ (potencial apreciación del capital de +32%).

10 de mayo de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$17.5)

Anuncia Fecha de Pago para su Dividendo del 1T16

FIBRA Inn anunció que pagará su dividendo de P\$0.2211 por CBFÍ correspondiente a los resultados del fideicomiso del 1T16 el 20 de mayo de 2016. Como ya se ha dicho, esta distribución de efectivo se realizará 100% como reembolso de capital. Representa un rendimiento por dividendos anualizado de 6.65% sobre el precio del CBFÍ de FINN al cierre del periodo (31 de marzo, 2016). La fecha ex dividendo es el 17 de mayo de 2016 y la fecha de registro es el 19 de mayo de 2016.

06 de mayo de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$17.5)

Notable Crecimiento de las Ventas Por Habitación Disponible Mismas Tiendas De +20.6% en Abril de 2016

FIBRA Inn anunció sus principales indicadores hoteleros correspondientes al mes de abril de 2016. Las ventas por habitación disponible mismas tiendas (MT) tuvieron un impulso de 10.6% (excluyendo la adición de habitaciones) comparadas con las del mismo mes de 2015, soportadas

por un incremento de 7.5% puntos porcentuales (pp) AsA en ocupación y un incremento de 6.7% AsA en las tarifas diarias promedio (TDP). La ocupación se vio beneficiada de: i) un fuerte desempeño observado en las regiones norte y centro de México, y ii) una fácil base de comparación debido a que el periodo de vacaciones de Semana Santa tuvo lugar en abril del año pasado. Sin embargo, recuerde que durante marzo de 2016, aún con el efecto negativo de las vacaciones, las ventas por habitación disponible MT subieron 18.6% sobre una base anual, registrando un incremento de +4.6 pp en la ocupación. En términos de TDPs, el crecimiento de 6.7% de abril provino de: i) incrementos de dos dígitos en las tasas en 11 de las 38 propiedades comparables de la FIBRA, como resultado del uso de herramientas de administración tecnológicas; y ii) el impacto positivo del tipo de cambio en algunas de las tarifas negociadas en dólares, debido a marcas globales. Sobre una base consolidada, que es considerando los 41 hoteles en operación de FINN, las ventas de habitaciones alcanzaron P\$138.4m en el mes, representando un crecimiento de 46.8% AsA. Las ventas por habitación disponible promedio fueron P\$712.3 +14.3% AsA (+5.0% en las TDP a P\$1,135; y + 5.1 pp en ocupación a 62.7%). Después de estas positivas noticias, reiteramos nuestra recomendación de COMPRA en este nombre.

27 de abril de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$ 17.5)

Fuerte Desempeño de las Ventas por Habitación Disponible Impulsan los Resultados del 1T16. El Rendimiento por Dividendos Llega a un Máximo Histórico en 6.6%

Puntos sobresalientes del reporte: i) Como se esperaba, FINN presentó positivos resultados del 1T16 soportado por un sólido crecimiento en las ventas por habitación disponible de 10.1% AsA. Mismas tiendas (MT) las ventas por habitación disponible aumentaron 18.6% AsA, explicadas por la capacidad operativa superior del fideicomiso y la actual dinámica del sector hotelero; ii) El desempeño de las ventas MT por habitación disponible en el trimestre fue más fuerte frente al de sus comparables FIBRA Hotel (+12.7% AsA) y Hoteles City Express (+9.7% AsA); iii) El dividendo por CBF1 de P\$0.2211 aumentó 23.0% AsA y 4.5% TsT, alcanzando un rendimiento anualizado de 6.6% sobre el precio de cierre del 1T16, un récord histórico para FINN. Estuvo en línea con nuestro

dividendo proyectado de P\$0.2220 por CBFI y fue 152 pb superior al rendimiento de FIHO de 5.1%; iv) La mejoría secuencial más evidente en el dividendo por CBFI, a pesar del efecto negativo de las vacaciones de Semana Santa en el periodo, deberán tener un efecto positivo en el precio de FINN. Cotizando con rendimientos por dividendos invertidos de 6.9% para 2016E y 8.1% para 2017E reiteramos COMPRA. Para la información completa favor de ver nuestra nota publicada el día de ayer.

07 de abril de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$17.5)

El Efecto de Vacaciones de Pascua Compensado por un Fuerte Desempeño en las Ventas por Habitación Disponible en el 1T16

FIBRA Inn publicó sus indicadores de hoteles del mes de marzo y del 1T16. Destacamos que, a pesar de tener el efecto negativo de las vacaciones de Pascua durante marzo, el fideicomiso logró alcanzar un notable crecimiento de +18.6% AsA en ventas por habitación disponible mismas tiendas (excluyendo adiciones de habitaciones). Dicho sólido desempeño provino no solo de un consistente incremento en las tarifas diarias promedio, que en el último mes del trimestre se incrementaron 10.3% AsA, sino también por una relevante expansión de 4.6 puntos porcentuales en ocupación a un nivel de 65.2%. Para el 1T16, las ventas por habitación consolidadas llegaron a P\$391 millones (+23.0% AsA), ligeramente más altas que nuestro estimado preliminar de P\$383.2m. La principal sorpresa positiva del trimestre fue el desempeño consolidado del ADR, que mostró un crecimiento de 11.4% AsA. Hay varias noticias positivas que podrían derivar en una subida en el precio del CBFI de FINN. Después de un proceso de cambios estructurales internos y la consolidación de inversiones, el desempeño operativo del fideicomiso va a estar más claramente evidenciado en el último renglón, en el dividendo por CBFI en el 1T16. Es por ello que vemos esta noticia como el esperado catalizador positivo para el precio del CBFI de FINN. La FIBRA estará registrado un crecimiento de +5.0% trimestre sobre trimestre en el dividendo por CBFI a P\$0.2220 por CBFI, que representará un rendimiento por dividendos anualizado de 6.4% sobre el último precio de operación (1.6% en el trimestre). Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA y el precio objetivo para el cierre de 2016 de p\$17.50 por CFBI.

04 de marzo de 2016

FINN (COMPRA, P.O. P\$21.5)

Día FIBRA Inn 2016. Lanza su Modelo de Desarrollo “Fabrica de Hoteles”

FINN llevó a cabo su Día del Inversionista en la Ciudad de México, del que destacamos su estrategia para 2016, que estará basada en 3 pilares principales: 1) mejoría en la rentabilidad de propiedades existentes; 2) crecimiento a través de adquisiciones selectivas y desarrollos; y 3) nuevos proyectos de desarrollo a través de su modelo “Fabrica de Hoteles”. La expansión del dividendo por CBFI es el objetivo de los pilares. En general, tuvimos una impresión positiva de los anuncios hechos durante el evento y nos sentimos confiados en el desempeño de FINN en 2016, después de un año de un profundo proceso de reestructura (tanto a nivel directivo como operativo). Guía para 2016. FINN también dio a conocer su guía, la cual asume que el fuerte desempeño observado en las ventas mismas tiendas por habitación disponible, continuará este año. El crecimiento en ventas mismas tiendas por habitación (38 hoteles) se estima en un rango de +9% y +13% AsA. Para el portafolio total de proyectos existentes (excluyendo nuevas inversiones), la guía considera los siguientes rangos: i) ventas totales de P\$1,650m y P\$1,740m (prom. +29% AsA); ii) ingreso operativo neto (NOI) de P\$620m y P\$660m (prom. +33% AsA); iii) EBITDA ajustado de P\$530m y P\$550m (prom. +36% AsA); y iv) FPO de P\$425m y P\$440 m (+12% AsA). Adicionalmente, FINN espera que las reservas para inversiones de capital representen 3% de las ventas totales, lo que llevaría los FPOA a P\$376m y P\$388m. Totalmente distribuidos los FPOA representarán un dividendo por CBFI para 2016 de P\$0.85 (rendimiento de 6.2%) y P\$0.77 (rendimiento de 6.4%). En la parte alta del rango la guía está muy en línea con nuestros pronósticos.

29 de febrero de 2016

FINN (COMPRA, P.O. P\$21.5)

Fuerte mejoría en el 4T15. El rendimiento por dividendos anualizado llegó a 6.1%

FIBRA Inn registró P\$368.1 millones de ventas totales (+0.7% vs. nuestro estimado), representando un crecimiento de 43.4% A/A. El desempeño mismas tiendas

(MT) fue notable con las ventas mismas tiendas por habitación disponible expandiéndose 16.1% vs. el 4T14 a P\$664.3 (excluyendo la adición de habitaciones). Esto fue resultado de un favorable desempeño de los mercados hoteleros en los que FINN opera; los sistemas de maximización de ventas del fideicomiso; y, en menor grado, a las tarifas de hotel que están parcialmente negociadas en dólares. A pesar de factores estacionales, aún comparado con el 3T15, el renglón de ventas de FINN mostró una sólida mejoría de 9.1%, impulsada principalmente por: i) la contribución de 1 mes de 3 hoteles adquiridos en Chihuahua; y ii) la apertura de Courtyard Saltillo (nov. 2) y Fairfield Inn & Suites Coatzacoalcos (dic. 27), dos proyectos de desarrollo de la FIBRA. El ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) fue P\$138.3m (vs. P\$137.2m estimados) con un margen de 37.6% y un saludable incremento de 17.6% TsT. El EBITDA ajustado generado fue P\$123.0m, con un margen de 33.4% (+3.1 pp AsA y + 1.5 pp superior a las expectativas). A ser totalmente distribuidos, los fondos por operación ajustados (AFFO, por sus siglas en inglés) fueron equivalentes a un dividendo por CBFI de P\$0.2115, +23.9% AsA y +17.3% TsT. Representa un rendimiento anualizado de 6.1% sobre el último precio de cotización de FINN de P\$13.80. Esperaríamos una reacción positiva de corto plazo en el precio del CBFI de FINN después de los resultados del 4T15 del fideicomiso. Para mayor información favor de ver nuestra nota completa publicada el día de ayer.

24 de febrero de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$21.5)

COMPRES Antes de las noticias; Resultados Preliminares del 4T15. Un Catalizador de Corto Plazo; Div. /CBFI +15% TsT

El 25 de febrero de 2016, después del cierre del mercado, esperamos que FIBRA Inn reporte positivos resultados del 4T15 que deberán ser un catalizador positivo de corto plazo para el CBFI de FINN. El ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) deberá venir con una saludable expansión de 16.7% TsT a P\$137.1m y un margen de 37.5%. Sin embargo, el EBITDA ajustado registrará un crecimiento más fuerte, de 22.4% TsT a P\$116.7m, con un incremento de +368pb TsT en el margen a 31.9%. Los fondos por operación (FFO, por sus siglas en inglés) se expandirán 11.1% vs. el 3T15 a P\$102.8 millones, que después de restar los gastos de

capital en mantenimiento resultarán en fondos por operación a ajustados (AFFO, por sus siglas en inglés) de P\$90.6m, +12.4% TsT. De esta cantidad, esperamos que FINN pague el 100% como dividendos, con un dividendo equivalente por CBFÍ de P\$0.2073. Note que dicho dividendo representará un sólido crecimiento de 15.0% vs. el 3T15, el desempeño más fuerte desde la oferta de suscripción del fideicomiso de P\$2,751 m del 4T14. Representará un rendimiento anualizado de 6.2% sobre el último precio de cierre de FINN de P\$13.45, implicando una expansión de 133pb TsT.

05 de febrero de 2016

FINN (Compra, P.O. P\$21.5)

Sólido desempeño de las ventas por habitación disponible mismas tiendas en enero de 2016

El día de ayer, Fibra Inn anunció un fuerte crecimiento de 14.9% AsA en las ventas por habitación disponible mismas tiendas (MT), el cual excluye el efecto de habitaciones adicionales. Aún durante un mes débil en términos de estacionalidad, el fideicomiso logró mejorar el nivel de ocupación MT en 2.6 puntos porcentuales sobre una base anual a 51.7%. Por otro lado, las tarifas diarias promedio (TDP) aumentaron 9.2% AsA, a un promedio de P\$1,143.2, lo que representa un aumento de +700 puntos base por encima de la inflación. Como hemos observado en los meses anteriores, el fideicomiso ha logrado aumentar las tarifas mediante el uso de sus herramientas de TI, alcanzando eficiencias operativas y, en menor medida, por el beneficio de algunas tarifas denominadas en dólares estadounidenses. La FIBRA mencionó que continuó experimentando crecimientos de dos dígitos en las TDP, específicamente en 14 hoteles de su cartera durante el mes de enero. Las ventas totales en el mes ascendieron a P\$112.7m, un 35.3% superiores a las del mismo mes de 2014 (+9 hoteles AsA). La ocupación consolidada fue de 48.6%, +7.7 p.p. AsA y la TDP fue P \$ 1,150.8 siendo 7.7% más alta AsA. Como resultado, las ventas consolidadas por habitación disponible en el mes aumentaron 27.9% AsA, de acuerdo con Finn. Reiteramos nuestra postura positiva en este nombre.

06 de enero de 2016

FINN (COMPRA, PO P\$21.50)

Lanza el programa ADR nivel 1 financiado

FIBRA Inn anunció que la implementación del programa ADR (American Depositary Receipts) nivel 1 ha sido aprobada por la SEC (Securities and Exchange Commission). Cada ADR representa 10 CBFIs y se negociarán en el mercado extrabursátil con la clave: DFBR. FIBRA Inn ha designado a The Bank of New York Mellon como el banco depositario. Es importante destacar que el programa ADR no dará como resultado un aumento en el número actual de CBFIs en circulación; y que el fideicomiso de los CBFIs continuará su cotización normalmente en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la misma clave: FINN13. El programa comenzó sus operaciones en forma oficial el 28 de diciembre del 2015. Con el programa ADR FINN intenta: i) expandir la base de inversión de FINN; y ii) aumentar su liquidez, facilitando la cotización de sus valores fiduciarios para inversionistas internacionales. Vemos este nuevo y novedoso mecanismo positivo para el fideicomiso, reiterando nuestro positivo punto de vista para esta emisión en el 2016.

14 de diciembre de 2015

FINN (Compra, PO P\$21.50)

Concluye la adquisición de tres hoteles en Chihuahua

FIBRA Inn anunció que ha cerrado con éxito la previamente mencionada adquisición de 3 hoteles ya establecidos en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua: Hampton Inn de Hilton (servicio selecto), City Express (servicio limitado) y City Express Junior (servicio limitado). El precio fue de P\$678.7 millones, más impuestos y gastos relacionados con la adquisición, así como el IVA correspondiente. La transacción es pagada en efectivo de los fondos de la última emisión de la FIBRA. Es importante recordar que el acuerdo incluye un cuarto hotel (Courtyard de Marriot), también localizado en Chihuahua, que se encuentra actualmente en construcción. FINN formalizará la adquisición y pago de este hotel al finalizar los trabajos de construcción. Aunque esta transacción ya había sido dada a conocer (ya incorporada en nuestro modelo de ganancias), estas son noticias positivas para los tenedores CBFIs ya que creemos que no ha sido incorporado al valor de mercado de FINN. Con la adquisición de este portafolio, el dividendo que hemos establecido para 2016e por CBFI es de P\$0.9117, con un rendimiento del 6.8% sobre los actuales precios de cotización. La subsecuente utilización de fondos (~P\$2,200 millones) a lo largo del 2016, debe impulsar el

rendimiento de dividendos a 9.4% (P\$1.27 por CBFÍ). Valuada muy baja, con un rendimiento muy atractivo, recomendamos COMPRA para FINN.

08 de diciembre de 2015

FINN (Compra, PO P\$21.50)

RevPAR mismas tiendas aumenta 15.7% Asa en noviembre

Ayer, al cierre de mercados, FIBRA Inn anunció los indicadores operativos del mes de noviembre del 2015. Siguiendo con la tendencia observada a lo largo del 2015, el RevPAR de las propiedades comparables mantuvo un desempeño sólido, aumentando 15.7% AsA excluyendo el efecto de la adición de nuevas habitaciones. Este crecimiento fue impulsado por un cambio de +10.4% en el promedio diario de las tarifas (ADR's) a P\$1,120.4 y un incremento de 2.9 puntos porcentuales de ocupación a 64.4% en el mes. Inclusive, de acuerdo a la administración del fideicomiso, el aumento del ADR se explica por el uso de herramientas de administración del rendimiento, eficiencia operativa y en menor grado por algunas tasas relacionadas con el dólar norteamericano. En términos de demanda, los hoteles localizados en las regiones oeste y norte de México mostraron un mejor desempeño. Los ingresos mensuales consolidados por habitaciones aumentaron 47% AsA a P\$120.6 millones; la ocupación declinó 4.4 puntos porcentuales a 60.9%; el ADR aumentó 9.3% AsA a P\$1,122.6; y el RevPAR subió 1.9% AsA. Aunque estas noticias son positivas en cuanto a la operatividad, esperamos un efecto neutral en el precio de FINN. Nuevas y benéficas inversiones serían los principales catalizadores positivos para esta acción, desde nuestro punto de vista.

10 de noviembre de 2015

FINN (Compra, PO P\$21.50)

Llega sólida adquisición por P\$679 mm. Adiciona cuatro hoteles en Chihuahua

Un signo renovado del sólido potencial de crecimiento en dividendos por CBFÍ de FINN viene dado con la adquisición de un portafolio de cuatro hoteles por P\$679 mm a un cap rate NOI de 9.4%. Fibra INN anunció la adquisición de cuatro hoteles con un total de 551 cuartos en el estado de Chihuahua: Hampton Inn by Hilton (servicio select), Courtyard by Marriott (servicio select),

City Express (servicio limitado) y City Express Junior (servicio limitado). Con este portafolio adquirido el fideicomiso está consolidando su posición en Chihuahua, en donde operará ahora 9 hoteles (6 en la capital de Chihuahua). Los nuevos hoteles impulsarán los dividendos en 12% en 2016 a P\$0.9117/CBFI (rendimiento del 7%) y para 2017 un 11% a P\$1.0951 (rendimiento del 8.4%). Oportunidad de Compra negociando a 0.75x P/VAN. Esta transacción positiva debe eliminar la presión agregada recientemente al precio de FINN, que le dará una mejoría extraordinaria a los dividendos por CBFI, desde nuestro punto de vista.

04 de noviembre de 2015

FINN (Compra, PO P\$21.50)

Anuncia la apertura del Courtyard By Marriott Saltillo Hotel

Ayer, después del cierre de mercados, FIBRA Inn anunció la apertura (Nov. 02, 2015) de su Courtyard by Marriott Saltillo Hotel (En Coahuila), de 18 habitaciones. Este es uno de los proyectos de desarrollo del fideicomiso anunciados en enero del 2014, ejecutado dentro del lapso y presupuesto esperados. Este es el primer hotel de FINN bajo la marca Courtyard by Marriott en el segmento de servicio selecto, y el único hotel de la marca localizado en la ciudad de Saltillo. Más aun, es el tercer hotel de FINN en la localidad con una marca reconocida a nivel internacional (los otros dos operan bajo las marcas Holiday Inn Express y Hampton Inn by Hilton). Como explica la administración del fideicomiso, este le proporciona a la FIBRA una ventaja competitiva para posicionarse como líder en el sector de la hospitalidad en Saltillo, la cual es bien reconocida por los viajeros internacionales. Esta noticia es marginalmente positiva para FINN desde nuestro punto de vista. Este proyecto ya estaba incluido en nuestros estimados. Viendo a futuro, el principal catalizador para el precio CBFI de FINN sería: i) nuevos anuncios de adquisiciones sólidas y benéficas y, consecuentemente, ii) un crecimiento más sólido de dividendo por CBFI en los trimestres por venir. El precio CBFI de FINN se encuentra cotizando actualmente con un gran descuento a su valor de propiedad, a un precio VAN 0.74x y precio de valor de libros de 0.80x.

19 de octubre de 2015

FINN (Compra, PO P\$21.50)

Resultados del 3T15 en línea, vienen dividendos más altos por CBFÍ

Principales aspectos del reporte trimestral: A pesar de presentar gastos no recurrentes durante el trimestre, FINN logró alcanzar las expectativas FFO. Continúa con el proceso de las negociaciones para la adquisición de nuevos hoteles los cap rates de ingreso operativo neto son benéficos, aunque no ha concluido, el dividendo del 3T15 por CBFÍ es de P\$0.1803 (-22.3% AsA; rendimiento 4.9%) parece distante de la capacidad totalmente invertida, que hemos estimado en P\$1.27/CBFÍ/año (rendimiento de dividendo 8.7%). Sin embargo, esperamos que el fideicomiso anuncie nuevas inversiones de corto plazo, lo que impulsaría más rápidamente los dividendos hacia esa cifra, sirviendo como catalizador del precio CBFÍ de FINN. El potencial de crecimiento de robustos dividendos por CBFÍ (+82% totalmente invertido) es precisamente uno de los factores principales detrás de nuestra postura positiva en la acción en el largo plazo (finales del 2016). Confirmamos nuestra recomendación COMPRA. Para mayor información por favor referirse a nuestro reporte publicado ayer.

15 de octubre de 2015

FINN (COMPRA, PO P\$21.50)

Nuestra FIBRA favorita para 2016. Introduciendo un nuevo método de valuación

Estamos revisando nuestra cobertura de FINN con un reforzado optimismo en: i) sus sólidos fundamentales; ii) su atractiva valuación; y iii) su robusto potencial de crecimiento de dividendos por CBFÍ (+82% completamente invertidos). FINN se convierte en nuestra FIBRA favorita para el 2016. Aún más, estamos introduciendo un nuevo método de valuación para FINN básicamente construido por: 1) un base de valor razonable determinada exclusivamente por el portafolio existente del fideicomiso; y 2) un reconocimiento del 50% del valor potencial que pudiera ser generado a través del uso de los recursos disponibles del fideicomiso durante el próximo año, considerando su capacidad anual de inversión. A través de esta metodología esperamos evitar ser irracionales al no considerar cualquier otra inversión (el ciclo natural de las FIBRAS); o siendo demasiado optimistas y especulativos en los tiempos y rendimientos de las inversiones. Para mayor información por favor referirse al reporte completo publicado ayer.

15 de octubre de 2015

FINN (COMPRA, PO P\$21.50)

Dividendo del 3T15 por CBFÍ alcanzaría un rendimiento P\$0.1810, 4.9% rendimiento anual

FIBRA Inn publica sus resultados del 3T15 el 15 de octubre del 2015 después del cierre del mercado. Anticipamos un trimestre positivo impulsado por la incorporación de 2 nuevos hoteles durante el mismo y un desempeño extraordinario de los hoteles establecidos (propiedades con más de 12 meses de operación). El crecimiento RevPAR de mismas tiendas en el trimestre fue de 16.0% AsA. El fideicomiso ha registrado P\$316.2 millones de ingresos por alojamiento en el trimestre, lo que lleva a ingresos totales de P\$341.6 millones (+52.3% AsA) de acuerdo a nuestros estimados. El ingreso operativo neto generado alcanzará P\$114.7 (+32.2% AsA) con un margen del 33.6%. Este margen será el resultado de la reciente incorporación por parte de FINN de 4 hoteles en los márgenes GOP por debajo del portafolio del fideicomiso. Es importante recordar que FINN adquirió los 4 hoteles con una ocupación rampante. Los fondos de operaciones (FFO) serán por P\$90.0 millones y la distribución total por P\$79.1 millones (100% de las AFFO asumidas). Se esperan dividendos por CBFÍ de P\$0.1810, lo que representa un rendimiento de dividendo anualizado del 4.9%. Reiteramos COMPRA.

18 de agosto de 2015

FINN (COMPRA, PO P\$18.9)

Completa exitosamente la adquisición de 2 hoteles en Guadalajara

FIBRA Inn anunció que ha cerrado la anteriormente anunciada adquisición de los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo. Como se publicó el 9 de julio del 2015, FINN acordó pagar P\$133.6 millones (+P\$4.7 mm para impuestos y gastos relacionados con la adquisición) para el hotel Staybridge Suites. El fideicomiso invertirá unos P\$8.9 mm adicionales para mejoras en la propiedad en este hotel de 117 habitaciones, que una vez estabilizado alcanzaría un cap rate del ingreso operativo neto de 9.5%, de acuerdo con FINN. El Arriva Express fue adquirido por un precio inicial de P\$141.4 mm, mas P\$4.9 mm para impuestos y gastos relacionados con la adquisición. Esta

propiedad tendrá un cambio de marca que se definirá en el 2016, así como una expansión de 15 habitaciones (actualmente opera 166 habitaciones). FINN espera un cap rate del ingreso operativo neto estabilizado de 10.2% para esta propiedad para finales del 2017. Esta es una noticia positiva para los tenedores CBFI de FINN. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA y un PO de P\$18.90.

28 de julio de 2015

FINN (Compra, PO P\$18.9)

Anuncia la distribución en el 2T15 a ser pagada a finales de julio

El fideicomiso distribuirá entre sus tenedores un retorno de capital total de P\$88.3 millones, que resulta en P\$0.2021 por CBFI. Esta cantidad corresponde a los resultados del 2T15 y será pagado el 31 de Julio del 2015. Es importante recordar que el reembolso de capital no genera una retención de impuestos a los tenedores de CBFI.

24 de julio de 2015

FINN (Compra, PO P\$18.9)

2T Positivo Que Debe Impulsar El Precio Del CBFI. Capacidad De Admón. Y Crecimiento Orgánico Superiores.

Un Trimestre Positivo. A pesar de las adiciones de cuartos más bajas a lo esperado durante el trimestre (FINN cerró 2 adquisiciones de hoteles en el 2T15), logró alcanzar un dividendo por CBFI alineado con la revisión de nuestros estimados (retorno 5.1%). Principales aportaciones: capacidad de administración hotelera y crecimiento orgánico sólidos. Reafirmamos recomendación de Compra tras gran reporte. FINN ofrece una atractiva apreciación de capital potencial de 19.1% y un retorno total de 24.9%.

10 de julio de 2015

FINN (COMPRA, PO \$18.9)

Anuncia Acuerdo Para Adquirir Dos Hoteles En Guadalajara

El día de hoy, FINN publicó el acuerdo vinculante para adquirir los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Expo, en el estado de Jalisco.

FINN realizará una inversión inicial de \$275 millones en ambos hoteles y pagará un total de \$9.6 millones por gastos de adquisición e impuestos. Además, el fideicomiso planea asignar \$8.9 millones para mejorar la propiedad (Property Improvement Plan, o PIP) en el caso del hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo. Con respecto al hotel Arriva Express Guadalajara Expo, FIBRA Inn ha presupuestado \$38 millones para una posible conversión de marca (se espera que la marca se defina en 2016) y para la adición de 15 cuartos. Con estas adquisiciones, FINN incursiona en el segmento de estancia prolongada (a través de la marca Staybridge) y expande su presencia en uno de los mercados más dinámicos de la región del Bajío. FINN estaría adquiriendo su 5º y 6º hotel en Guadalajara, sumando 35 hoteles que componen su portafolio. Adquisiciones Acrecientes. Los cap rates al NOI estabilizado (inversiones totales + gastos de adquisición relacionados) esperados por el fideicomiso son 9.54% para el hotel Staybridge Suites al final de 2015 y 10.23% para el hotel Arriva Express al final de 2017, lo cual es acreciente para los tenedores de CBFIs de FINN. Una Visión Más Detallada De Los Hoteles. Las propiedades se encuentran localizadas cerca de Expo Guadalajara, lugar muy concurrido por personas que acuden a las conferencias que ahí se llevan a cabo. Arriva Express es un hotel de servicio selecto con 166 habitaciones (un total de 181 si consideramos la expansión de cuartos a completarse en 2017). El hotel registró una tasa de ocupación de 44.3% en el periodo de enero a mayo de 2015, un ingreso promedio por habitación (ADR) de \$774.6 e ingresos por habitación disponible (RevPAR) de \$343.1. Por otro lado, el hotel Staybridge Suites es una marca de Intercontinental Hotels Group (IHG), la cual sería la 13ª marca internacional en portafolio de FINN. El hotel cuenta con 117 cuartos que pertenecen al segmento de estancias prolongadas para viajeros de negocios (+5 días hasta varios meses). De acuerdo al fideicomiso, este segmento presenta oportunidades atractivas de crecimiento ya que su desarrollo en el país es reciente. Además, los hoteles en este segmento normalmente tienen menores costos operativos con respecto a hoteles con mayor rotación de huéspedes. De enero a mayo, el Staybridge Suites registró una tasa de ocupación de 73.5%, una ADR de \$1,097.4 y un RevPAR de \$806.6. Recomendación de Compra para FINN por el alto potencial de crecimiento de su dividendo por CBFI mediante adquisiciones acrecientes, fundamentales positivos de la industria en México, su reforzada estructura corporativa y equipo de dirección y su atractiva valuación. El precio del CBFI de FINN ya se encuentra 9.2% por encima de su nivel más bajo en lo que

va de 2015, pero aun ofrece una apreciación de capital de +22% con respecto a nuestro precio objetivo de \$18.90.

09 de julio de 2015

FINN (COMPRA, PO P\$18.9)

Anuncia Indicadores Operativos Mensuales De Hoteles

Fibra Inn publicó su segundo reporte mensual de resultados operativos correspondientes al mes de junio de 2015. Los ingresos por habitación disponible (RevPAR) aumentaron 17% AsA sobre una base de comparación de “mismas tiendas” (SS). Este incremento se explica principalmente por i) una mejora en la ocupación (incluyendo adición de cuartos) de 1.3% debido a un mejor desempeño de los hoteles de la FIBRA; ii) la implementación de las herramientas para maximizar los ingresos, las cuales resultaron en una tarifa promedio diaria más alta (+14.3% AsA); y iii) la solidez continua de los fundamentales del sector hotelero. Sin tomar en cuenta la adición de nuevos cuartos, el RevPAR de junio aumentó 22.0% junto con un incremento de 3.8 p.p. en ocupación. Con respecto a “ventas totales, el fideicomiso reportó \$96.8 millones de ingresos por hospedaje considerando 33 hoteles, lo cual es una variación de 55.8% comparado con junio de 2014 (23 hoteles) y un ligero incremento de 1.5 p.p. en ocupación AsA. En este caso, el RevPAR y el ADR incrementaron por 12% y 9.1%, respectivamente. Dada la información en ambos reportes mensuales, el crecimiento promedio del RevPAR in el 2T fue 16.5% AsA considerando expansiones y 24.5% si no tomamos en cuenta la adición de cuartos. Esto muestra el sólido impulso que Fibra Inn está experimentando, como hemos mencionado en nuestras notas anteriores. Esperamos números positivos de FINN para el 2T15 con un dividendo por CBF1 de \$0.21, equivalente a un rendimiento de dividendo anualizado estimado de 5.5% sobre precio actual. Reiteramos nuestra recomendación de compra. Asimismo, FINN recordó que la publicación de su reporte trimestral será el 23 de julio de 2015 después del cierre del mercado. La conferencia telefónica se llevará a cabo el día siguiente (24 de julio de 2015) a las 10 a.m.

05 de junio de 2015

Innovación en estilo de reportes para FIBRAs. Introducción de reporte de métricos de operaciones mensuales

FINN publicó su primer reporte mensual de los indicadores operativos de hoteles de “mismas tiendas”. El mayor nivel de información en el sector de alojamiento más cíclico de BR es positivo para los inversionistas y debiera reducir trimestre a trimestre la volatilidad del precio CBFÍ, desde nuestro punto de vista. El desempeño operativo mismas tiendas de abril-mayo 2015, mayores a nuestras expectativas. Para el periodo, FINN reportó un crecimiento del 16.3% AsA en RevPAR de MT (31 hoteles) a P\$628.8 (tomando en cuenta la adición de cuartos), todavía por encima del crecimiento esperado +14.5% esperado para todo el 2T15. Es importante hacer notar que los estimados de nuestro modelo de ingresos están basados solamente en métricas de operaciones proyectadas trimestralmente. Este sería el tercer trimestre consecutivo con un crecimiento de dos dígitos en RevPAR MT por parte de FINN, ya que ha registrado +12.5% AsA en el 1T15 y +14.0% en 4T14, lo que demuestra: i) la capacidad operativa de FINN y ii) los fundamentales del sector de alojamiento local permanece sólido, a pesar de una actividad económica menor a la anticipada previamente. Más aun, FINN dio a conocer la fecha de publicación de su reporte de resultados del 2T2015 y la fecha de su conferencia telefónica. Los resultados trimestrales se darán a conocer el 23 de Julio del 2015 después del cierre de los mercados. La conferencia telefónica se llevará a cabo el viernes 24 de Julio del 2015 a las 10.00 am (hora de la ciudad de México). Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA. FINN se encuentra actualmente cotizando a un precio de 0.85x al valor del activo neto, siendo la FIBRA con el mayor descuento de su valor razonable. Para mayor información por favor referirse a nuestra nota del día de ayer.

02 de junio de 2015

Finaliza la adquisición de 2 hoteles previamente anunciada

FIBRA Inn anunció que ha finalizado de forma exitosa la anteriormente anunciada adquisición (Mayo 13, 2015) del hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente (Tamaulipas) y el hotel Hampton Inn de Hilton Hermosillo (Sonora). FINN pagó P\$317.5 millones por la adquisición de ambos hoteles y P\$11.0 millones por la compra del terreno adyacente al hotel Holiday Inn Reynosa. Además, el fideicomiso piensa invertir P\$109.2 millones para la expansión de cuartos (P\$81.9 MM en Reynosa y P\$27.3

millones en Hermosillo). Los cap rates estabilizados del ingreso neto operativo (total inversiones + gastos de adquisición) esperados por FINN son del 10.2% para Hampton Inn y 10.6% para Holiday Inn, beneficiando a los tenedores CBFi de FINN. Vemos una oportunidad de COMPRA después de una significativa corrección en el precio. La significativa contracción del -14% del precio de FINN a P\$14.45 desde marzo del 2015, ha sido una reacción excesiva del mercado y no viene dada por: i) una demora en las inversiones, puesto que la guía del fideicomiso, publicada en marzo del 2015, implica que la mayoría de las inversiones (de un total de 15 hoteles) serán ejecutadas en el 4T; o por ii) sus fundamentales, que permanecen sólidos. El precio actual de FINN de P\$14.45 se encuentra 15% por debajo de su valor neto de activo de P\$17.1 por CBFi. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA. Mayores detalles en nuestra nota publicada ayer.

14 de mayo de 2015

Comienzan las compras después de la suscripción

Como parte de su esquema, FINN anunció la adquisición de dos nuevos hoteles. Cinco meses después de la oferta del fideicomiso, finalmente llegan las buenas noticias. Anticipamos un respiro a corto plazo (reacción positiva) en el precio CBFi de FINN que se encuentra tan subvalorado. De aquí en adelante, debemos esperar una actividad en las adquisiciones más sólida que soportarán los estimados recientemente revisados para 2015. Algunos detalles de la adquisición: FINN ha ejercido su derecho a la compra: 1) del hotel Hampton Inn de Hermosillo de 151 habitaciones (servicio selecto) y el hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente de 95 habitaciones (servicio completo). Los dos hoteles requerirán una inversión inicial de P\$317.5 mm y un total de P\$437.7 mm a partir de los planes de expansión de habitaciones. Las tasas del ingreso operativo neto estabilizado (total inversiones + gastos relacionados con la adquisición) esperadas por FINN son de 10.2% para Hampton Inn y de 10.6% para Holiday Inn. Se reitera la compra después de la injustificada contracción del precio. Los fundamentales permanecen sólidos. FINN ha sido capaz de obtener crecimientos de dos dígitos en los RevPARS de mismas tiendas (14% AsA en el 4T14 y +13% en el 1T15), lo que indica sólidas capacidades operativas de FINN y dinámicas positivas en el sector local de hospedaje. Es por esto que reafirmamos nuestra recomendación de COMPRA. Nuestro PO de P\$18.90/

CBFI ahora ofrece un retorno total atractivo de 35.4%. Para obtener mayor información por favor referirse a nuestra nota completa publicada ayer.

27 de marzo de 2015

Estado de Desarrollos Actualización de pronósticos y PO

FINN dio a conocer la actualización de sus desarrollos. Dos presentan una demora de 4 meses y 1 ha sido suspendida (Campeche). La expansión en cuartos en Altamira se encuentra en tiempo. Llevamos a cabo revisiones mínimas en los pronósticos. El dividendo/CBFI va de +4.5% en 2015E y -3.7% en 2015E contra nuestro previo. El nuevo PO es P\$19.10/CBFI contra el anterior de P\$19.50. Una historia de crecimiento con una valuación atractiva, de la que reiteramos en forma sólida nuestra recomendación de COMPRA a los actuales precios de cotización. El desempeño de FINN ha sido maravilloso hasta ahora, 17 adquisiciones con un avance del cap rate de ingresos operativos netos de 9.3%E desde su inserción en marzo del 2013. Para ponerlo en perspectiva, FIHO ha cerrado con el mismo número de adquisiciones (propiedades estabilizadas) pero desde diciembre del 2012 hasta finales de 2014 (anunció 15 desarrollos de esa FIBRA en ese período). Ligeras demoras en los desarrollos son solo parte del negocio de las BR, lo cual todavía no es representativo como porcentaje del portafolio total de propiedades de FINN. La suspensión del desarrollo en Campeche es muestra de la capacidad de reacción de FINN a cargos inesperados en los diferentes mercados locales de la hotelería. Estos recursos serán reasignados a una propiedad estabilizada, parte las adquisiciones potenciales sólidas disponibles, aunque aquí no hay problemas. A precios actuales, FINN se cotiza a un cap rate de ingresos operativos netos del 2016E de 8.6%, un rendimiento FFO de 8.0% y un rendimiento de dividendo de 6.9%. Precio a NAV es actualmente de 0.89x, y el alza del nuevo PO es de 21.2%, lo que implica un retorno esperado de 27.4%. Para mayor información referirse a nuestra nota completa publicada ayer.

04 de febrero de 2015

Anuncia cambios en la estructura organizacional; aborda crecimiento LT

FIBRA INN anuncia varios cambios en la estructura

organizacional, con el objetivo de promocionar la estrategia de crecimiento de FIBRA. Estos cambios refuerzan la estructura corporativa de FIBRA Inn dejando que los Sres. Víctor Zorilla, Joel Zorilla y Oscar Calvillo se enfoquen en la estrategia de crecimiento de la compañía. FINN ya se encuentra listo para aumentar su escala a través de la utilización de los recursos adquiridos en la reciente oferta de derechos (P\$2,832 millones). Es importante hacer notar que a partir de hoy esta es la segunda FIBRA más pequeña en términos de capitalización de mercado. La correcta ejecución, a través de la generación de valor, de las propiedades debería soportar la consolidación a largo plazo de FINN como un jugador más importante en la industria hotelera mexicana, desde nuestro punto de vista. También es importante notar que los cambios no implican costos adicionales a la FIBRA, ya que estos corresponden al asesor de FINN y/o sus afiliados, a los que el fideicomiso paga honorarios por asesoría por la administración de activos (0.75% del valor bruto del activo). Finalmente, también es importante notar que los cambios antes mencionados no sugieren modificaciones al Comité Técnico de FINN, que continuará estar conformado por 8 miembros propietarios (Víctor Zorilla, Joel Zorilla, Oscar Calvillo, José Clariond, Robert Dotson, Juan Carlos Hernaiz, Adrián Jasso y José A. Gómez Aguado). y 5 miembros independientes (Adrián Garza, Rafael Gómez, Everardo Elizondo, Héctor Medina y Marcelo Zambrano). Estas son al final noticias positivas para los tenedores CBFÍ de FINN. La compañía llevará a cabo una conferencia telefónica el 9 de febrero de 2015 para discutir los cambios en la estructura organizacional. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA.