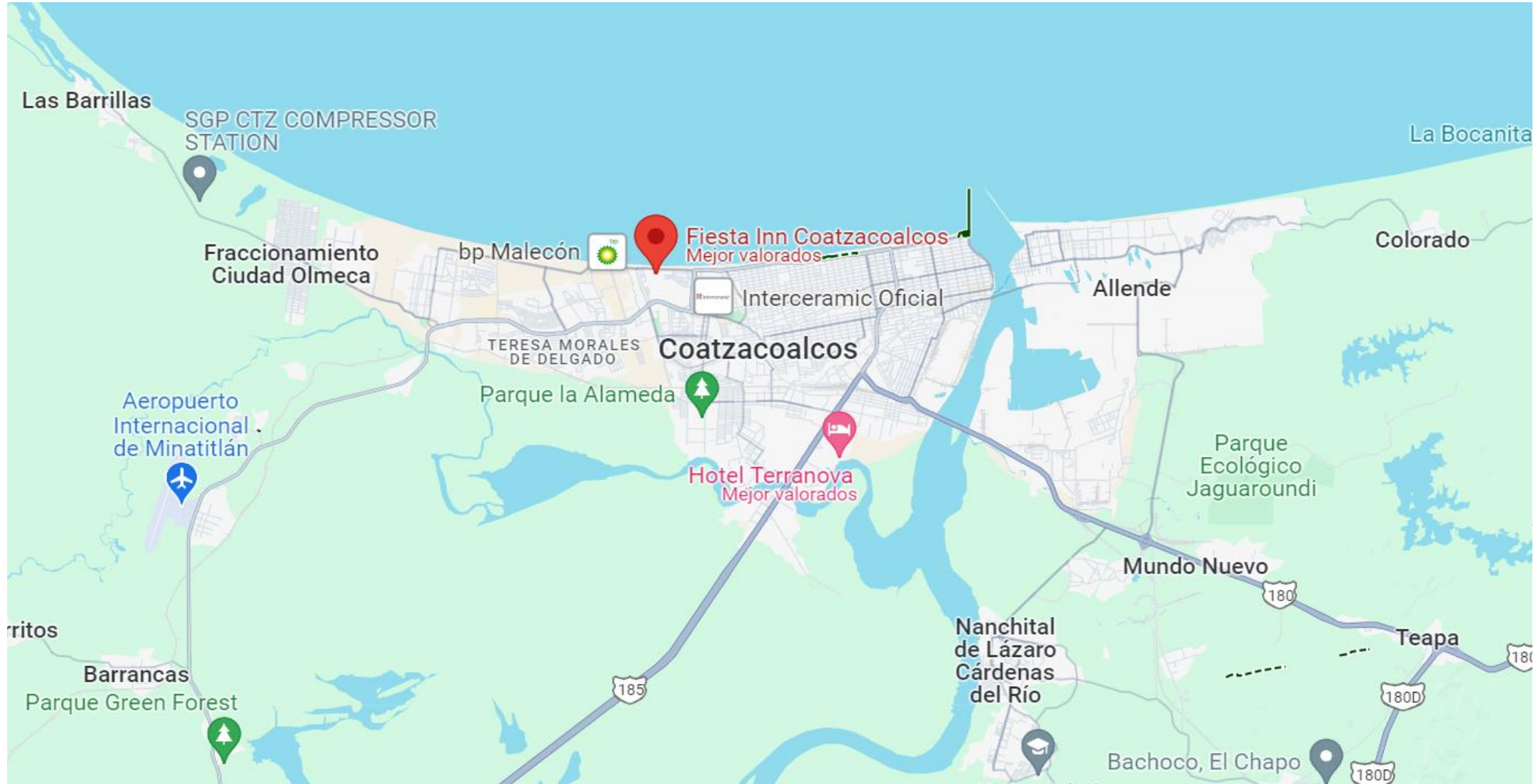


Fiesta Inn Coatzacoalcos



Ubicación



Fotos



Resumen de las Instalaciones

La Propiedad refleja un tipo de construcción moderna y un estado de conservación muy bueno bajo la arquitectura de marca de Fiesta Inn, cuenta con una edad de construcción de 16 años y ocho niveles totales. El Hotel es administrado por un operador independiente y cuenta con un contrato de Uso de Marca con Grupo Posadas, empresa Hotelera líder en México.

FIESTA INN COATZACOALCOS - RESUMEN DE LAS INSTALACIONES	
COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
Dirección	Malecón Costero No. 801, Santa Isabel, 96538 Coatzacoalcos, Ver.
Habitaciones	124 habitaciones compuestas por 46 habitaciones de 21.35m ² para 4 huéspedes con 2 camas dobles, 74 habitaciones de 21.35m ² para 2 huéspedes con una cama queen, 1 suite de 44m2 y una habitación handicap (estas dos últimas se consideran como 2 habitaciones tipo).
Edad de la construcción	16 años
Número de niveles	Ocho niveles
Administración / Marca	Administración Independiente bajo la marca Fiesta Inn de Grupo Posadas
Área de Lote m ²	6,000
m ² construidos	6,011
m ² estacionamiento	3,703
Espacio para Reuniones	1 Sala de Juntas, 3 centros de negocio y 3 salones con capacidad hasta para 90 personas.
Servicios del Hotel	Alimentos y Bebidas: El Hotel cuenta con dos establecimientos de Alimentos y Bebidas: Restaurante Mexicano con 132.7m ² que ofrece una variada oferta gastronómica de desayunos, comidas o cenas y La Isla, un concepto práctico y funcional de bocadillos y bebidas para tomar lo que se te antoje en cualquier momento. Instalaciones: Alberca al aire libre, Gimnasio, Business Center Otras Amenidades: Estacionamiento, sala de eventos, lavandería y tintorería
Detalle de Habitaciones	Amenidades en las habitaciones incluyen: servicio de limpieza, caja de seguridad, Aire acondicionado, internet de alta velocidad, sistemas de entretenimiento, servicio a la habitación.
Ubicación	Ubicado sobre el Malecón Costero frente a la playa, cerca del centro de la ciudad. El Aeropuerto Internacional de Coatzacoalcos se encuentra a sólo 20 minutos.

Resultados del Hotel

Se espera un excelente crecimiento en la plaza para los siguientes años generado principalmente por del Corredor Interoceánico que conectará al Pacifico con el Atlántico

	2022 real			2023 reall			2024 estimado			2025 proyectado		
Habitaciones	122			122			122			122		
Cuartos ocupados	28,774			32,005			10,940			32,952		
Cuartos disponibles	44,530			44,530			14,762			44,530		
Ocupación(%)	65%			72%			74%			74%		
ADR (MXP)	\$1,023			\$1,096			\$1,237			\$1,336		
RevPar (MXP)	\$661			\$788			\$917			\$989		
	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR
Ingresos:												
Habitaciones	\$29,431	74%	\$241	\$35,077	71%	\$288	\$40,817	73%	\$335	\$44,023	73%	\$361
Alimentos y Bebidas	\$9,350	24%	\$77	\$13,144	26%	\$108	\$13,144	24%	\$108	\$14,249	24%	\$117
Otros	\$878	2%	\$7	\$1,446	3%	\$12	\$1,618	3%	\$13	\$1,747	3%	\$14
Ingresos Totales	\$39,659	100%	\$325	\$49,667	100%	\$407	\$55,579	100%	\$456	\$60,019	100%	\$492
Costos y Gastos Departamentales:												
Habitaciones	\$7,171	18%	\$59	\$8,567	17%	\$70	\$9,796	18%	\$80	\$10,125	17%	\$83
Alimentos y Bebidas	\$5,333	13%	\$44	\$8,657	17%	\$71	\$8,544	15%	\$70	\$9,119	15%	\$75
Otros	\$313	1%	\$3	\$392	1%	\$3	\$710	1%	\$6	\$767	1%	\$6
Total Costos y Gastos	\$12,817	32%	\$105	\$17,616	35%	\$144	\$19,050	34%	\$156	\$20,011	33%	\$164
Utilidad Departamental:												
Habitaciones	\$22,260	56%	\$182	\$26,510	53%	\$217	\$31,021	56%	\$254	\$33,898	56%	\$278
Alimentos y Bebidas	\$4,017	10%	\$33	\$4,487	9%	\$37	\$4,600	8%	\$38	\$5,129	9%	\$42
Otros	\$565	1%	\$5	\$1,054	2%	\$9	\$908	2%	\$7	\$980	2%	\$8
Total	\$26,842	68%	\$220	\$32,051	65%	\$263	\$36,529	66%	\$299	\$40,007	67%	\$328
Gastos Indirectos												
Gtos. Admon. Y Generales	\$6,019	15%	\$49	\$7,450	15%	\$61	\$8,170	15%	\$67	\$8,403	14%	\$69
Ventas	\$4,389	11%	\$36	\$5,160	10%	\$42	\$6,503	12%	\$53	\$6,902	12%	\$57
Manto	\$2,307	6%	\$19	\$2,120	4%	\$17	\$2,501	5%	\$21	\$2,701	5%	\$22
Energéticos	\$2,993	8%	\$25	\$4,008	8%	\$33	\$3,557	6%	\$29	\$3,841	6%	\$31
Total Indirectos	\$15,708	40%	\$129	\$18,738	38%	\$154	\$20,731	37%	\$170	\$21,847	36%	\$179
Utilidad Bruta de Operación	\$11,134	28%	\$91	\$13,313	27%	\$109	\$15,798	28%	\$129	\$18,161	30%	\$149
Gastos Indirectos												
Predial y Seguros	\$708	2%	\$6	\$745	2%	\$6	\$782	1%	\$6	\$821	1%	\$7
Incentivo por administrar	\$1,190	3%	\$10	\$1,490	3%	\$12	\$1,667	3%	\$14	\$1,801	3%	\$15
EBITDA	\$9,236	23%	\$76	\$11,078	22%	\$91	\$13,348	24%	\$109	\$15,539	26%	\$127

(1) 2023 Real enero – abril + proyección mayo a diciembre
(2) 2025 estimado de acuerdo a la recuperación en la plaza
(3) Gastos indirectos estimados



Análisis de la inversión

Atractivo precio de venta con un 40% de descuento vs el valor de reposición de un Hotel nuevo de características similares

# de habitaciones	122	
Precio de Venta	\$120,000,000	
Precio de Venta por habitación	\$983,607	
m² de construcción	6,011	
m² de terreno	6,000	
Precio de venta por m² construido	\$19,964	
Precio de venta por m² de terreno	\$20,000	
Valor de reposición por llave Hotel categoría 4 estrellas	\$1,650,000	
Descuento sobre el precio de venta vs. valor de reposición	40%	
	MXN'000	Tasa de Capitalización
EBITDA 2023	\$11,078	9.2%
EBITDA 2024E	\$13,348	11.1%
EBITDA 2025P	\$15,539	12.9%



CONTACTO

Michel Montant

michel.montant@jll.com

+52 55 54164492

www.jll.com.mx

© 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this project. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

