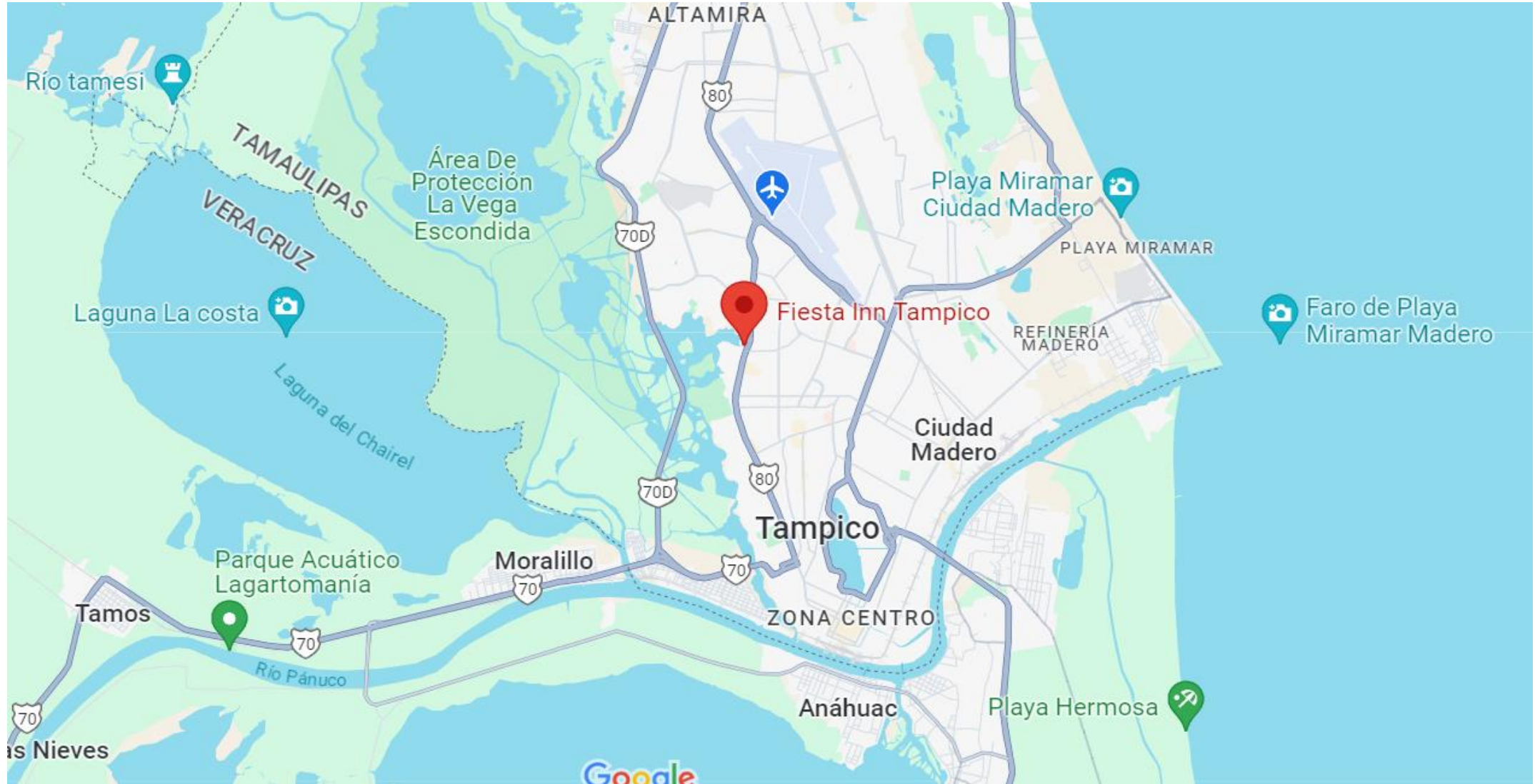


Fiesta Inn Tampico



Ubicación



Fotos



Resumen de las Instalaciones

La Propiedad refleja un tipo de construcción moderna y un estado de conservación bueno bajo la arquitectura de marca de Fiesta Inn, cuenta con 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 TAMPICO - RESUMEN DE LAS INSTALACIONES	
COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
Dirección	Av. Miguel Hidalgo 6106, Col. Laguna de la Herradura, Municipio de Tampico, CP. 89219, Tamaulipas.
Habitaciones	124 habitaciones compuestas por 48 habitaciones de 28m ² para 4 huéspedes con 2 camas dobles, 73 habitaciones de 28m ² para 2 huéspedes, 2 suites y una habitación handicap.
Edad de la construcción	No disponible
Número de niveles	Ocho Niveles
Administración / Marca	Administración Independiente bajo la marca Fiesta Inn de Grupo Posadas
Área de Lote m ²	6,323
m ² construídos	7,214
m ² estacionamiento	3,875
Espacio para Reuniones	2 Sala de Juntas, 5 centros de negocio y 3 salones.
Servicios del Hotel	Alimentos y Bebidas: El Hotel cuenta con un establecimientos de Alimentos y Bebidas: Restaurante Internacional con 140m ² que ofrece una variada oferta gastronómica de desayunos, comidas o cenas. Instalaciones: Areas verdes, Gimnasio, Alberca y área de juegos para niños. 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 en la avenida Hidalgo, frente a la Laguna de Chairel en la zona dorada. El Hotel cuenta con vías de fácil acceso a la playa Miramar y el centro de la ciudad; una ubicación estratégica que permite acceder a lugares de interés.

Resultados del Hotel

Podemos notar una fuerte recuperación en los resultados del Hotel, los ingresos del 2023 respecto al 2022 crecieron en un 43%

	2022 real			2023 real			2024 estimado		
Habitaciones	124			124			124		
Cuartos ocupados	30,286			35,010			34,669		
Cuartos disponibles	45,260			45,260			45,260		
Ocupación(%)	67%			77%			77%		
ADR (MXP)	\$1,072			\$1,298			\$1,442		
RevPar (MXP)	\$717			\$1,004			\$1,105		
	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR
Ingresos:									
Habitaciones	\$32,464	67%	\$262	\$45,459	66%	\$367	\$49,993	67%	\$403
Alimentos y Bebidas	\$12,520	26%	\$101	\$22,007	32%	\$177	\$23,294	31%	\$188
Otros	\$3,516	7%	\$28	\$1,723	2%	\$14	\$1,697	2%	\$14
Ingresos Totales	\$48,500	100%	\$391	\$69,189	100%	\$558	\$74,984	100%	\$605
Costos y Gastos Departamentales:									
Habitaciones	\$9,554	20%	\$77	\$10,956	16%	\$88	\$12,148	16%	\$98
Alimentos y Bebidas	\$8,002	16%	\$65	\$15,735	23%	\$127	\$17,494	23%	\$141
Otros	\$446	1%	\$4	\$689	1%	\$6	\$810	1%	\$7
Total Costos y Gastos	\$18,002	37%	\$145	\$27,380	40%	\$221	\$30,451	41%	\$246
Utilidad Departamental:									
Habitaciones	\$22,910	47%	\$185	\$34,503	50%	\$278	\$37,845	50%	\$305
Alimentos y Bebidas	\$4,518	9%	\$36	\$6,272	9%	\$51	\$5,800	8%	\$47
Otros	\$3,070	6%	\$25	\$1,034	1%	\$8	\$888	1%	\$7
Total	\$30,498	63%	\$246	\$41,809	60%	\$337	\$44,532	59%	\$359
Gastos Indirectos									
Gtos. Admon. Y Generales	\$7,233	15%	\$58	\$8,749	13%	\$71	\$8,749	12%	\$71
Ventas	\$4,151	9%	\$33	\$6,850	10%	\$55	\$6,850	9%	\$55
Manto	\$2,656	5%	\$21	\$3,183	5%	\$26	\$3,183	4%	\$26
Energéticos	\$3,367	7%	\$27	\$4,705	7%	\$38	\$4,705	6%	\$38
Total Indirectos	\$17,407	36%	\$140	\$23,486	34%	\$189	\$23,486	31%	\$189
Utilidad Bruta de Operación	\$13,091	27%	\$106	\$18,323	26%	\$148	\$21,046	28%	\$170
Gastos Indirectos									
Predial y Seguros	\$1,007	2%	\$8	\$1,038	2%	\$8	\$1,125	2%	\$9
Incentivo por administrar	\$1,455	3%	\$12	\$2,076	3%	\$17	\$2,250	3%	\$18
EBITDA	\$10,629	22%	\$86	\$15,210	22%	\$123	\$17,672	24%	\$143

(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 27% de descuento vs el valor de reposición de un Hotel nuevo de características similares.

# de habitaciones	124	
Precio de Venta	\$150,000,000	
Precio de Venta por habitación	\$1,209,677	
m² de construcción	7,214	
m² de terreno	6,323	
Precio de venta por m² construido	\$20,739	
Precio de venta por m² de terreno	\$21,274	
Valor de reposición por llave Hotel categoría 4 estrellas	\$1,650,000	
Descuento sobre el precio de venta vs. valor de reposición	27%	
	MXN'000	Tasa de Capitalización
EBITDA 2023	\$15,210	10.1%
EBITDA 2024E	\$17,672	11.8%



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.

