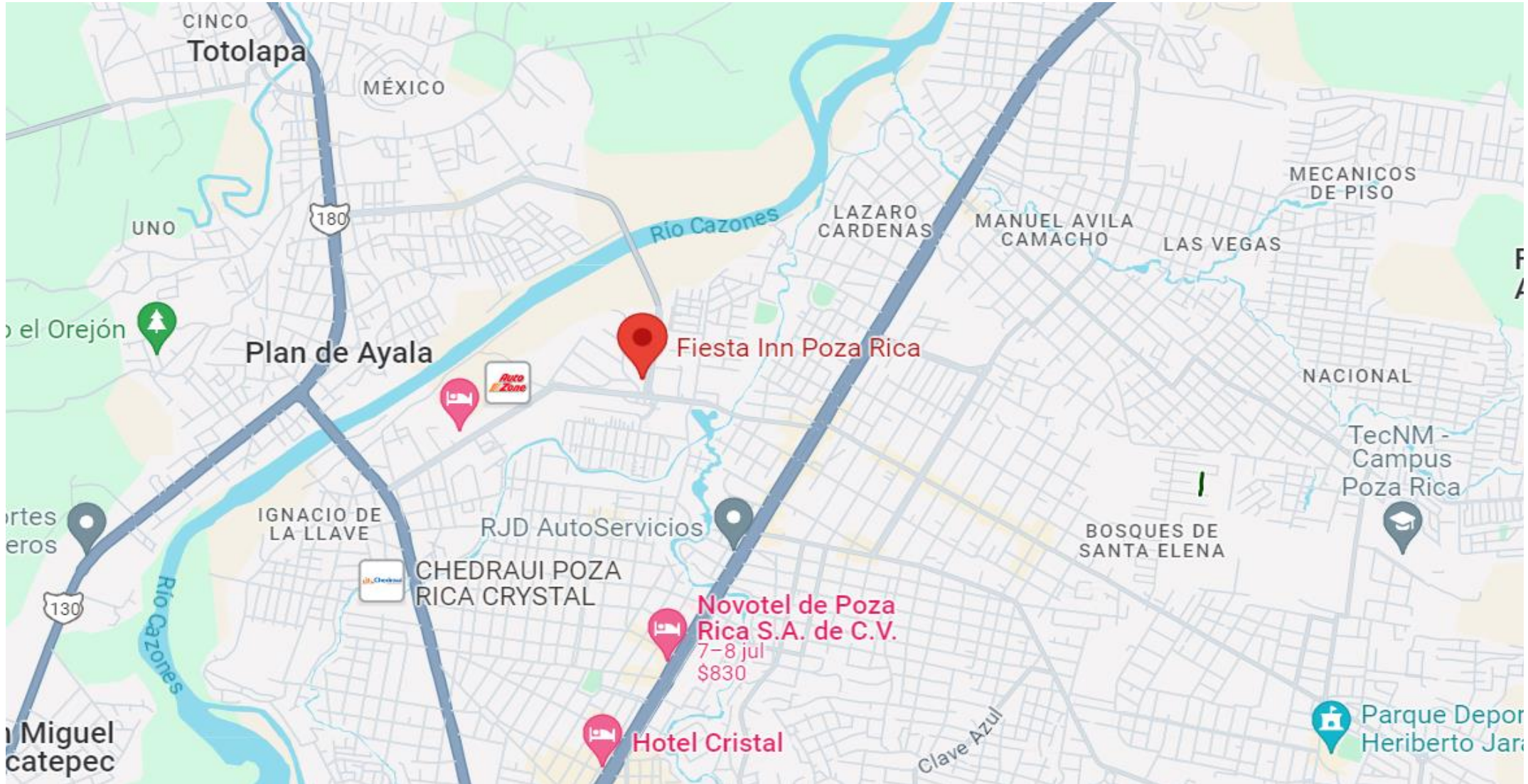


Fiesta Inn Poza Rica



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 una edad de construcción de 19 años y cuatro 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 POZA RICA - RESUMEN DE LAS INSTALACIONES	
COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
Dirección	Avenida Ejercito Mexicano No.103, Colonia Palma Sola, Municipio De Poza Rica De Hidalgo, Veracruz, Cp 93320
Habitaciones	107 habitaciones compuestas por 53 habitaciones de 28m ² para 4 huéspedes con 2 camas dobles, 53 habitaciones de 28m ² para 2 huéspedes, y una habitación handicap.
Edad de la construcción	19 años
Número de niveles	Cuatro Niveles
Administración / Marca	Administración Independiente bajo la marca Fiesta Inn de Grupo Posadas
Área de Lote m ²	4,070
m ² construidos	5,306
m ² estacionamiento	2,839
Espacio para Reuniones	1 Sala de Juntas, 3 centros de negocio y 3 salones.
Servicios del Hotel	Alimentos y Bebidas: El Hotel cuenta con un establecimientos de Alimentos y Bebidas: Restaurante Mexicano con 86m ² que ofrece una variada oferta gastronómica de desayunos, comidas o cenas. Instalaciones: Centro de negocios, Gimnasio, Alberca y salón para eventos 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 la Avenida Ejército Mexicano, muy cercano al centro y a la central de autobuses. El Aeropuerto Nacional de Poza Rica se encuentra a sólo 15 minutos.

Resultados del Hotel

Los resultados del Hotel se han mantenido muy estables en los últimos años

	2022 real			2023 real			2024 estimado		
Habitaciones	107			107			107		
Cuartos ocupados	26,700			25,335			24,214		
Cuartos disponibles	39,055			39,055			39,055		
Ocupación(%)	68%			65%			62%		
ADR (MXP)	\$930			\$1,008			\$1,063		
RevPar (MXP)	\$636			\$654			\$659		
	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR	MXP'000	Ratio %	PAR
Ingresos:									
Habitaciones	\$24,843	75%	\$232	\$25,526	75%	\$239	\$25,740	74%	\$241
Alimentos y Bebidas	\$7,455	23%	\$70	\$7,957	23%	\$74	\$8,747	25%	\$82
Otros	\$740	2%	\$7	\$481	1%	\$4	\$495	1%	\$5
Ingresos Totales	\$33,038	100%	\$309	\$33,964	100%	\$317	\$34,982	100%	\$327
Costos y Gastos Departamentales:									
Habitaciones	\$6,950	21%	\$65	\$6,748	20%	\$63	\$7,207	21%	\$67
Alimentos y Bebidas	\$3,927	12%	\$37	\$4,967	15%	\$46	\$5,686	16%	\$53
Otros	\$321	1%	\$3	\$359	1%	\$3	\$316	1%	\$3
Total Costos y Gastos	\$11,198	34%	\$105	\$12,074	36%	\$113	\$13,208	38%	\$123
Utilidad Departamental:									
Habitaciones	\$17,893	54%	\$167	\$18,778	55%	\$175	\$18,533	53%	\$173
Alimentos y Bebidas	\$3,528	11%	\$33	\$2,990	9%	\$28	\$3,061	9%	\$29
Otros	\$419	1%	\$4	\$122	0%	\$1	\$180	1%	\$2
Total	\$21,840	66%	\$204	\$21,890	64%	\$205	\$21,774	62%	\$203
Gastos Indirectos									
Gtos. Admon. Y Generales	\$7,519	23%	\$70	\$6,685	20%	\$62	\$6,297	18%	\$59
Ventas	\$3,493	11%	\$33	\$4,106	12%	\$38	\$4,583	13%	\$43
Manto	\$2,055	6%	\$19	\$2,018	6%	\$19	\$1,574	5%	\$15
Energéticos	\$2,191	7%	\$20	\$2,230	7%	\$21	\$2,204	6%	\$21
Total Indirectos	\$15,258	46%	\$143	\$15,039	44%	\$141	\$14,658	42%	\$137
Utilidad Bruta de Operación	\$6,582	20%	\$62	\$6,851	20%	\$64	\$7,116	20%	\$67
Gastos Indirectos									
Predial y Seguros	\$329	1%	\$3	\$340	1%	\$3	\$350	1%	\$3
Incentivo por administrar	\$991	3%	\$9	\$1,019	3%	\$10	\$1,049	3%	\$10
EBITDA	\$5,261	16%	\$49	\$5,493	16%	\$51	\$5,717	16%	\$53

(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 38% de descuento vs el valor de reposición de un Hotel nuevo de características similares.

# de habitaciones	107	
Precio de Venta	\$110,000,000	
Precio de Venta por habitación	\$1,028,037	
m² de construcción	5,360	
m² de terreno	4,070	
Precio de venta por m² construido	\$20,522	
Precio de venta por m² de terreno	\$27,027	
Valor de reposición por llave Hotel categoría 4 estrellas	\$1,650,000	
Descuento sobre el precio de venta vs. valor de reposición	38%	
	MXN'000	Tasa de Capitalización
EBITDA 2022	\$10,629	4.8%
EBITDA 2023	\$15,210	5.0%
EBITDA 2024E	\$17,672	5.2%



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.

