

HOTEL: Resultados 2T25

Resultados impulsados por mayor disponibilidad de cuartos y tarifa promedio diaria al alza en hoteles propios; rentabilidad mejora y apalancamiento disminuye

HOTEL *	COMPRA
V.I. Estimado (P\$)	\$ 6.00
Precio Actual (P\$)	\$ 3.60
Min / Máx (12 M)	3.45 - 4.00
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.00
Rend. Esperado	66.7%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	2,578
Valor de la Empresa (Mill. de P\$)	4,675
Acciones en Circulación	716.1
Acciones Flotantes	72.3%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.28

Opinión y recomendación

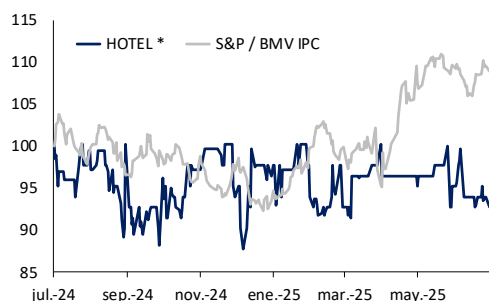
HOTEL reportó resultados positivos que siguieron apoyados por la re-apertura del hotel *Krystal Beach Acapulco* del año pasado, una mayor tarifa promedio diaria y rentabilidad al alza. Además, el apalancamiento se redujo. Estos resultados estuvieron en línea con nuestras proyecciones en ingresos y EBITDA, pero mejor en utilidad neta. Reiteramos recomendación de COMPRA con valor intrínseco estimado de P\$6.0/acción.

Resultados 2T25

Los ingresos totales subieron 23% AsA a P\$809.4 millones (en línea con nuestras expectativas), impulsados por un incremento del 22% en los ingresos de hospedaje, los cuales se beneficiaron de un aumento del 10% en los cuartos disponibles de los hoteles propios por la re-apertura del *Krystal Beach Acapulco* a mediados del año pasado, y de una mejoría del 10% en la tarifa promedio diaria, mientras que la ocupación se mantuvo estable en 63.4%. También contribuyeron las alzas del 24% en alimentos y bebidas y del 31% en los “otros ingresos”.

El EBITDA creció 31% AsA a P\$193.8 millones (en línea) con un margen que se expandió 1.6 PP a 24.0% ya que los gastos administrativos solamente aumentaron 6.5%, mientras que los costos y gastos operativos se incrementaron 27%. La empresa registró una utilidad neta mayor a la esperada de P\$217.2 millones (vs. P\$160.3 millones E), revirtiendo así la pérdida neta del año previo, por ganancias cambiarias.

Como resultado del sólido desempeño del EBITDA, la razón de deuda neta a EBITDA mejoró a 2.3 veces al cierre del 2T25, a partir de 2.7 veces en el 1T25 y de 3.4 veces en el 2T24.



Resultados 2T25

(Cifras en Millones de Pesos)	2T25	2T25E	Dif.	2T24	Cambio
Ingresos totales	809	801	1.1%	660	22.6%
EBITDA	194	194	-0.2%	148	31.3%
<i>Margen EBITDA</i>	24.0%	24.2%		22.4%	
Ganancia Financiera	222	6	3322.2%	-8	n.a.
Costo Financiero	-95	107	-189.2%	-237	-59.6%
Utilidad Neta	217	160	35.9%	-134	n.a.

Modelo de Flujos Descontados

(Cifras en Millones de Pesos)	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
UT. OPERACIÓN	702	772	903	969	1,038	1,038
Tasa de Impuestos	27%	28%	28%	28%	28%	30%
Efecto Fiscal en la Ut. Oper.	-189	-212	-253	-271	-291	-311
NOPLAT	512	560	650	698	747	726
Depreciación	365	385	407	429	452	452
Cambios Cap. Trabajo	-49	-45	-71	-54	-53	-53
CAPEX	-301	-323	-355	-374	-394	-394
FCFF	528	578	630	699	753	732
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						4.9%
VP del Periodo Explícito (2026 - 2030E)						2,231
Valor de la Perpetuidad						9,770
VP de la Perpetuidad						4,856
Valor de la Empresa						7,087
Deuda Neta						2,793
Valor de Mercado						4,295
<i>Acciones en Circ.</i>						716
Precio Objetivo						P\$ 6.00
Precio de Mercado Actual						P\$ 3.60
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						66.7%
VE/EBITDA Estimado						8.3x
P/U Estimado						17.0x
Costo Promedio de la Deuda						7.4%
Tasa de Impuestos de LP						30.0%
Costo de Deuda Después de Impuestos						5.2%
Costo de Capital						15.4%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						9.4%
Beta						1.00
% Deuda Total						30.0%
% Capital						70.0%
WACC						12.4%

Análisis de Sensibilidad, EV/EBITDA vs. EBITDA

	-10%	-5%	<i>Original</i>	+5%	+10%
EBITDA Proyectado	984	1,036	1,091	1,145	1,203
EV/EBITDA Objetivo					
6.8x	2.70	3.19	3.71	4.23	4.77
7.3x	3.39	3.92	4.47	5.03	5.61
7.8x	4.08	4.64	5.24	5.83	6.45
8.3x	4.76	5.37	6.00	6.63	7.29
8.8x	5.45	6.09	6.76	7.43	8.13
9.3x	6.14	6.81	7.52	8.23	8.97

Análisis de Sensibilidad, P/U vs. Ut. Neta

	-10%	-5%	<i>Original</i>	+5%	+10%
Ut. Neta Proyectada	228	240	253	266	279
P/U Objetivo					
14.0x	4.46	4.69	4.94	5.18	5.44
15.0x	4.77	5.03	5.29	5.56	5.83
16.0x	5.09	5.36	5.64	5.93	6.22
17.0x	5.41	5.70	6.00	6.30	6.61
18.0x	5.73	6.03	6.35	6.67	7.00
19.0x	6.05	6.37	6.70	7.04	7.39

(Cifras en Millones de Pesos)

ESTADO DE RESULTADOS	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ventas	2,985	3,465	3,757	4,034	4,439	4,678	4,924
Utilidad de Operación	529	591	702	772	903	969	1,038
<i>Margen de Operación</i>	17.7%	17.1%	18.7%	19.1%	20.3%	20.7%	21.1%
Depreciación y Amortización	-330	-346	-365	-385	-407	-429	-452
EBITDA	810	984	1,091	1,185	1,341	1,434	1,530
<i>Margen de EBITDA</i>	27.1%	28.4%	29.0%	29.4%	30.2%	30.7%	31.1%
Ganancia Financiera	231	265	27	30	32	34	37
Costo Financiero	-878	-306	-387	-431	-465	-498	-545
Ut. Antes de Impuestos	-112	555	347	375	475	511	534
ISR y PTU	8	-79	-94	-103	-133	-143	-150
Utilidad Neta	-104	476	253	272	342	368	385
BALANCE GENERAL	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
ACTIVO TOTAL	11,800	12,738	13,164	13,669	14,455	14,994	15,535
Activo Circulante	1,135	1,952	2,085	2,191	2,473	2,571	2,660
Activo de Largo Plazo	10,665	10,786	11,078	11,478	11,982	12,423	12,875
PASIVO TOTAL	4,904	5,452	5,765	6,147	6,772	7,137	7,494
Pasivo Circulante	1,122	1,843	2,079	2,385	2,935	3,224	3,504
Pasivo de Largo Plazo	3,782	3,609	3,685	3,761	3,838	3,914	3,990
DEUDA TOTAL	2,956	3,272	3,541	3,900	4,370	4,724	5,079
Deuda Neta	2,676	2,793	3,021	3,342	3,756	4,077	4,397
CAPITAL CONTABLE TOTAL	6,896	7,286	7,399	7,522	7,683	7,857	8,041
Cap. Contable Part. Controladora	5,301	5,570	5,656	5,750	5,873	6,007	6,147
Interés Minoritario	1,596	1,716	1,743	1,772	1,810	1,851	1,894
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Utilidad Neta	-104	476	253	272	342	368	385
Part. Rel. Act. Inv.	917	422	636	657	678	700	724
Flujo de Efvo. Antes de Imp.	814	-3,154	479	444	439	565	625
Cambios en el Cap. de Trabajo	-68	3,291	-49	-45	-71	-54	-53
Flujo de Efvo. de Operación	745	137	430	399	368	511	573
Flujo de Efvo. Act. Inversión	-345	-213	-291	-314	-346	-365	-385
Flujo de Efvo. de Financ.	-323	277	-98	-47	33	-112	-154
Incr. (Decr.) Neto en Caja e Inv. Temp.	78	200	40	38	56	33	34
Caja e Inv. Temp. Inicio del Periodo	202	279	480	520	558	614	647
Caja e Inv. Temp. Final del Periodo	279	480	520	558	614	647	682

DISCLAIMER

El presente reporte fue elaborado por Miranda Global Research (“Miranda GR”) para Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

Miranda GR, de conformidad con la legislación aplicable, se ha asegurado que la presente recomendación personalizada es razonable para el cliente, pues ha verificado la congruencia entre el perfil del cliente y el perfil del producto financiero. En ningún caso deberá entenderse que la realización de lo anterior, garantiza el resultado, o el éxito de las estrategias propuestas en el presente documento.

La información contenida en este reporte fue obtenida en fuentes públicas. Las proyecciones o previsiones contenidas en este reporte son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. De esta manera, no es posible garantizar que cualquier resultado proveniente de este reporte ocurra en el futuro, es decir, no garantiza el resultado ni el éxito de las estrategias planteadas.

Este reporte fue preparado solamente con fines informativos. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Miranda GR no responderá (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de este reporte o su contenido, o que de manera alguna se relacione con este reporte. Miranda GR no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

Este reporte se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Miranda GR no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular este reporte en función de cualquier acontecimiento futuro.

Las opiniones relacionadas con este reporte eventualmente expresadas por Miranda GR, deben considerarse únicamente como una sugerencia/recomendación para conducir de una mejor manera diversos temas relacionados con la misma.

Este reporte y su contenido son propiedad de Miranda GR y no pueden ser reproducidos o difundidos en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de Miranda GR.

Miranda GR recibe honorarios por parte de Grupo Hotelero Santa Fé, S.A.B. de C.V. por servicios de analista independiente. Las empresas o Fibras bajo cobertura no podrán incluir en las opiniones, proyecciones, recomendaciones, o valor intrínseco que Miranda GR establezca en sus reportes.
