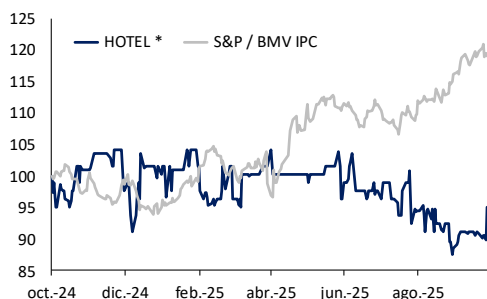


HOTEL: Resultados 3T25

Desempeño favorable en el trimestre por incremento en la tarifa promedio diaria y reingreso del *Krystal Beach Acapulco*

HOTEL *	COMPRA
Precio Objetivo (P\$)	\$ 6.00
Precio Actual (P\$)	\$ 3.47
Min / Máx (12 M)	3.30 - 4.00
Dividendo Esperado (P\$)	\$ 0.00
Rend. Esperado	72.9%
Valor de Mercado (Mill. de P\$)	2,485
Valor de la Empresa (Mill. de P\$)	4,468
Acciones en Circulación	716.1
Acciones Flotantes	72.3%
Importe Prom. Diario (Mill de P\$)	\$ 0.15



Opinión y recomendación

HOTEL presentó un trimestre favorable, alineado con nuestras expectativas en ingresos y EBITDA, y por arriba en utilidad neta. Reiteramos nuestra recomendación de COMPRA con precio objetivo de P\$6.0/acción después de haber actualizado nuestro modelo de proyecciones.

Resultados 3T25

Los ingresos totales de HOTEL subieron 8.7% AsA a P\$737 millones (en línea con nuestro estimado de P\$735 millones) apoyados principalmente en un alza del 8.3% en los ingresos hoteleros. Se atribuyó a un incremento del 4.1% en la tarifa promedio diaria ya que la ocupación disminuyó 0.5 PP a 60.5%, dando como resultado un aumento del 3.3% en el RevPar. Además, el número de cuartos en operación de este negocio se incrementó 6.0% por el reacondicionamiento del hotel *Krystal Beach Acapulco*. Los ingresos de alimentos y bebidas avanzaron 13.4%, mientras que los ingresos por administración de hoteles disminuyeron 10.3% debido a una reducción del 6.0% en el RevPar.

El margen EBITDA mejoró 20 pbs a 21.4% por eficiencias operativas. Esto permitió que el EBITDA creciera 9.8% AsA, alcanzando P\$158 millones (vs. P\$156 millones E). La empresa registró una utilidad neta de P\$31 millones en el trimestre actual, comparado con una pérdida neta de P\$86 millones en el 3T24, gracias a ganancias cambiarias.

Resultados 3T25

(Cifras en Millones de Pesos)	3T25	3T25E	Dif.	3T24	Cambio
Ingresos totales	737	735	0.3%	678	8.7%
EBITDA	158	156	1.3%	144	9.8%
Margen EBITDA	21.4%	21.2%		21.2%	
Ganancia Financiera	64	6	n.a.	154	-58.7%
Costo Financiero	-56	-4	n.a.	-314	-82.1%
Utilidad Neta	31	29	7.1%	-86	n.a.

Modelo de Flujos Descontados

(Cifras en Millones de Pesos)	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	Perp.
UT. OPERACIÓN	697	803	974	1,103	1,213	1,213
Tasa de Impuestos	27%	28%	28%	28%	28%	30%
Efecto Fiscal en la Ut. Oper.	-188	-221	-273	-309	-340	-364
NOPLAT	509	582	701	794	873	849
Depreciación	373	393	415	438	462	462
Cambios Cap. Trabajo	-52	-46	-65	-53	-46	-46
CAPEX	-294	-321	-359	-391	-421	-421
FCFF	536	608	692	787	868	844
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad						1.9%
VP del Periodo Explícito (2026 - 2030E)						2,467
Valor de la Perpetuidad						8,601
VP de la Perpetuidad						4,424
Valor de la Empresa						6,891
Deuda Neta						2,598
Valor de Mercado						4,293
Acciones en Circ.						716
Precio Objetivo						P\$ 6.00
Precio de Mercado Actual						P\$ 3.47
Rendimiento Potencial c/ Dividendos						72.8%
VE/EBITDA Estimado						8.0x
P/U Estimado						10.3x
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						14.5%
Premio por Riesgo de Mdo.						6.0%
Tasa Libre de Riesgo						8.5%
Beta						1.00
% Deuda Total						30.0%
% Capital						70.0%
WACC						11.7%

Análisis de Sensibilidad, EV/EBITDA vs. EBITDA

	-10%	-5%	<i>Original</i>	+5%	+10%
EBITDA Proyectado	987	1,039	1,094	1,148	1,206
EV/EBITDA Objetivo					
6.5x	2.73	3.21	3.70	4.20	4.72
7.0x	3.42	3.93	4.47	5.00	5.57
7.5x	4.11	4.66	5.23	5.81	6.41
8.0x	4.80	5.38	6.00	6.61	7.25
8.5x	5.49	6.11	6.76	7.41	8.09
9.0x	6.18	6.83	7.52	8.21	8.93

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

	-10%	-5%	<i>Original</i>	+5%	+10%
Ut. Neta Proyectada	378	397	418	439	461
P/U Objetivo					
7.3x	3.83	4.03	4.24	4.45	4.68
8.3x	4.36	4.59	4.83	5.07	5.32
9.3x	4.88	5.14	5.41	5.68	5.97
10.3x	5.41	5.70	6.00	6.30	6.61
11.3x	5.94	6.25	6.58	6.91	7.25
12.3x	6.47	6.81	7.16	7.52	7.90

(Cifras en Millones de Pesos)

ESTADO DE RESULTADOS	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ventas	2,985	3,400	3,671	4,013	4,491	4,893	5,268
Utilidad de Operación	529	531	697	803	974	1,103	1,213
<i>Margen de Operación</i>	<i>17.7%</i>	<i>15.6%</i>	<i>19.0%</i>	<i>20.0%</i>	<i>21.7%</i>	<i>22.5%</i>	<i>23.0%</i>
Depreciación y Amortización	-330	-353	-373	-393	-415	-438	-462
EBITDA	810	943	1,094	1,224	1,421	1,576	1,715
<i>Margen de EBITDA</i>	<i>27.1%</i>	<i>27.7%</i>	<i>29.8%</i>	<i>30.5%</i>	<i>31.6%</i>	<i>32.2%</i>	<i>32.5%</i>
Ganancia Financiera	231	319	15	16	18	20	21
Costo Financiero	-878	-261	-144	-159	-175	-189	-200
Ut. Antes de Impuestos	-112	594	573	665	822	939	1,039
ISR y PTU	8	-83	-155	-183	-230	-263	-291
Utilidad Neta	-104	511	418	482	592	676	748
BALANCE GENERAL	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
ACTIVO TOTAL	11,800	12,510	12,973	13,510	14,310	14,990	15,611
Activo Circulante	1,135	1,822	1,979	2,108	2,388	2,571	2,699
Activo de Largo Plazo	10,665	10,689	10,994	11,403	11,922	12,419	12,911
PASIVO TOTAL	4,904	5,169	5,347	5,558	5,958	6,184	6,303
Pasivo Circulante	1,122	1,703	1,810	1,950	2,279	2,434	2,481
Pasivo de Largo Plazo	3,782	3,466	3,537	3,608	3,679	3,750	3,821
DEUDA TOTAL	2,956	3,034	3,141	3,314	3,560	3,707	3,792
Deuda Neta	2,676	2,598	2,671	2,799	2,984	3,080	3,116
CAPITAL CONTABLE TOTAL	6,896	7,342	7,626	7,953	8,352	8,806	9,308
Cap. Contable Part. Controladora	5,301	5,613	5,831	6,081	6,386	6,733	7,117
Interés Minoritario	1,596	1,728	1,795	1,872	1,966	2,073	2,191
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	2024	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Utilidad Neta	-104	511	418	482	592	676	748
Part. Rel. Act. Inv.	917	248	293	313	335	358	382
Flujo de Efvo. Antes de Imp.	814	302	431	410	424	545	636
Cambios en el Cap. de Trabajo	-68	-112	-52	-46	-65	-53	-46
Flujo de Efvo. de Operación	745	190	379	364	359	492	590
Flujo de Efvo. Act. Inversión	-345	-174	-230	-257	-295	-327	-358
Flujo de Efvo. de Financ.	-323	140	-115	-63	-2	-113	-185
Incr. (Decr.) Neto en Caja e Inv. Temp.	78	157	35	44	61	52	48
Caja e Inv. Temp. Inicio del Periodo	202	279	436	471	515	576	627
Caja e Inv. Temp. Final del Periodo	279	436	471	515	576	627	675

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.
