



Fibra Inn Informa sobre su Visión Estratégica de Negocios para su Crecimiento Futuro

Monterrey, México, 21 de mayo de 2018 - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, informa sobre su visión estratégica de negocios, en la cual fundamenta el crecimiento futuro de la Fibra.

Fibra Inn ha analizado la inversión en hoteles con marca internacional en los segmentos de *Luxury* y *Upper Upscale* en destinos como la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, centro del país, Cancún, la Riviera Maya, Los Cabos y la Riviera Nayarit. Actualmente, tiene negociaciones en un *pipeline* de más de 15 propiedades, de entre las cuáles hay seis proyectos en etapas avanzadas con un valor aproximado de más de Ps. 10,000 millones; y en promedio podrían estructurarse a 60% de capital y 40% de deuda a nivel proyecto. Estas inversiones permitirán a la Fibra balancear su portafolio de propiedades y suavizar la estacionalidad de los ingresos que actualmente tiene con los hoteles de negocio; además que los hoteles que operan en estos segmentos manejan tarifas dolarizadas y sus cap rates son los mejor valuados.

De este *pipeline*, Fibra Inn tiene una opción de compra sobre un terreno con frente de playa ubicado en Playa del Carmen y cuatro *term sheets* para proyectos en el centro del país, Guadalajara, Los Cabos y la Riviera Nayarit; además de los acuerdos ya anunciados para los hoteles JW Marriott Monterrey, Westin Monterrey Valle y Marriott Monterrey Aeropuerto. Aproximadamente el 40% de los anteriores son hoteles actualmente en operación sujetos a posibles ampliaciones.

La participación de Fibra Inn en la aportación de capital en estas inversiones podría llegar hasta el 50% del valor de la propiedad, el resto la compartirá con la participación de socios terceros que estarán estructurados dentro del marco de inversión de la Fábrica de Hoteles. Algunas de estas propiedades serán desarrollos, pero existen otros que son reposicionamiento de propiedades con conversiones de marca.

Fibra Inn considera este sector como una oportunidad, ya que las tasas internas de retorno se ubican por arriba del 20% y los cap rates de desarrollo oscilan entre el 13% y 14%, incluyendo los honorarios que recibirá Fibra Inn a través del modelo de la Fábrica de Hoteles, comparados con el 12% de los desarrollos inmobiliarios hoteleros tradicionales.

El modelo de la Fábrica de Hoteles permite adquirir o desarrollar hoteles en conjunto con terceros lo que implica que la Compañía no requiere invertir inicialmente el monto total del

En México:
Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel. 52-1-81-1778-5926
lchang@fibrainn.mx

En Nueva York:
María Barona / Melanie Carpenter
i-advize Corporate Communications
Tel. (212)406-3691
mbarona@i-advize.com





proyecto y permite aprovechar recursos para otras oportunidades que se encuentran en el *pipeline* de crecimiento de la Compañía.

Este modelo de negocios, en donde Fibra Inn recibe honorarios por la Fábrica de Hoteles, es posible solamente después de haber llevado a cabo la internalización. Por el momento es la única Fibra que no solo ya no paga honorarios a un Asesor, sino que además genera ingresos adicionales. Además, la internalización alinea los intereses para todos sus inversionistas, no existe una necesidad de crecimiento para la generación de honorarios por adquisiciones o por administración a otras entidades.

La estructuración de honorarios que Fibra Inn ha establecido para la Fábrica de Hoteles es como sigue:

- Estructuración del Proyecto: Fibra Inn podrá recibir honorarios entre el 1.0% – 1.5% sobre la inversión total del proyecto.
- Gestión de Desarrollo: Fibra Inn podrá recibir honorarios entre el 2.5% – 3.5% sobre la inversión total del proyecto.
- Supervisión de Desarrollo: Fibra podrá cobrar un monto fijo mensual de Ps. 50,000; en dado caso que la Fibra no sea el gestor de desarrollo y que funja como supervisor verificando los trabajos relativos a las condiciones de entrega del hotel de acuerdo al proyecto establecido.
- Administración de Activos: Fibra Inn cobrará el equivalente entre el 2.0% y 2.5% de los ingresos que tenga el hotel.

Dentro de este marco de referencia, Fibra Inn firmó un acuerdo de coinversión conjunta con una de las CKDs más grandes del país relacionada a un fondo institucional tercero, siendo su primer socio estratégico de la Fábrica de Hoteles y en la que las partes invertirán el 50% cada uno.

El acuerdo contempla las condiciones generales de inversión para un número indeterminado de hoteles futuros del perfil y en los destinos mencionados anteriormente. Este acuerdo especifica el capital comprometido en los proyectos actuales:

- a. JW Marriott Monterrey - Fibra Inn aportará hasta Ps. 400 millones, el socio aportará hasta Ps. 400 millones y hasta Ps. 533 millones se financiarán con recursos de un crédito bancario para llegar a un valor total de hasta Ps. 1,333 millones. ⁽¹⁾
Este proyecto fue firmado inicialmente y el Comité Técnico ha aprobado los cambios en alcance (monto de participación de Fibra Inn e inversión adicional) que representan un crecimiento en RevPar de aproximadamente 30% a año estabilizado sobre el alcance original, representando beneficios adicionales importantes para Fibra Inn y su socio estratégico.
- b. Westin Monterrey Valle - Fibra Inn aportará hasta Ps. 305 millones, el socio aportará hasta Ps. 305 millones y Ps. 147 millones se financiarán con recursos de un crédito bancario, pudiendo financiar hasta el 40% del monto total que es de Ps. 757 millones. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Los montos totales de inversión fueron revisados tomando en cuenta el apalancamiento de los proyectos, una participación mayor por parte de Fibra Inn y la actualización de los supuestos con variaciones en metros cuadrados, inflación, tipo de cambio, ocupación y tarifa.



Fibra Inn tendrá derecho al ejercicio de una opción para adquirir la propiedad restante de los inmuebles en base al desempeño operativo tomando como base el NOI de los últimos 12 meses, una vez que se haya alcanzado la estabilización operativa.

Se ha acordado que ambas propiedades serán operadas bajo un contrato de prestación de servicios de gestión hotelera con Gestión de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., empresa relacionada a Fibra Inn, que se formalizará una vez que hayan sido constituidos los vehículos de inversión bajo el marco de este acuerdo.

Asimismo, Fibra Inn evaluará a los diferentes operadores hoteleros terceros para asignar a los mejores en las futuras propiedades; ya que por la especialización que requieren los hoteles, en especial algunos de los hoteles de playas, se prevé que pudieran operarse directamente por las marcas seleccionadas mientras que el operador parte relacionada pudiera operar los hoteles de ciudad. Los socios estratégicos en cada proyecto avalarán de manera conjunta con Fibra Inn a los operadores.

“La firma de este acuerdo es de gran relevancia para Fibra Inn, ya que concreta meses de trabajo conjunto con este socio institucional. Al igual que con las cadenas hoteleras internacionales, será una relación estratégica de largo plazo que es pieza clave para el crecimiento futuro de la Fibra y sin duda los beneficios de la internalización y mejoras al gobierno corporativo en esta importante etapa se verán reflejados en una mayor confianza de nuestros inversionistas y socios y como resultado mayores beneficios económicos.”

comentó Oscar E. Calvillo Amaya, Director General.

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Adicionalmente se tiene convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13” y su ADR cotiza como “DFBRY” en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

www.fibrainn.mx



Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas declaraciones son declaraciones que no están basadas en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la compañía y de sus resultados financieros. También algunas reclasificaciones se realizaron para hacer las cifras comparables. Las palabras “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras, así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.