



Fibra Inn Anuncia la Compra de un Terreno para Desarrollar el Hotel Marriott Monterrey Aeropuerto bajo el Esquema de la Fábrica de Hoteles

Monterrey, México 18 de noviembre de 2016 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Fideicomiso F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR OTC: DFBRY) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales anuncia que compró un terreno en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey para desarrollar un hotel Marriott bajo el esquema de la fábrica de hoteles mediante la atracción de inversionistas terceros.

Para llevar a cabo el desarrollo, Fibra Inn llevará el liderazgo en un *joint venture* que se firmará con un grupo de inversionistas. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos del 12% y no más de un 20% de la inversión total, y mantendrá el control de la ejecución de la obra, las decisiones comerciales, la definición del producto y la marca. La gestión operativa estará a cargo de Grupo Hotelero Prisma.

La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 328.0 millones y se irá erogando conforme al avance de obra.

Fibra Inn pagó Ps. 27.3 millones por la compra del terreno, más Ps. 1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. 10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño que serán aprobados por Marriott International.

La planeación del proyecto concluirá a finales de 2016 y su construcción se estima que durará aproximadamente 18 meses. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el segundo trimestre del 2018. Fibra Inn podría tener la propiedad de este hotel al 100% entre el año 4 y 5.

“La formalización de los proyectos de la fábrica de hoteles sienta el precedente para el nuevo esquema de desarrollo de nuestros hoteles. La fábrica de hoteles reúne el capital de los socios inversionistas, la experiencia de los socios desarrolladores y el liderazgo y conocimiento de la industria hotelera de Fibra Inn. Esta es una relación ganar-ganar para todos. Nos damos cuenta que existe gran apetito e interés por parte de inversionistas en participar en esta clase de proyectos, pues el sector inmobiliario y la industria hotelera en México están ganando fuerza. Esta es la mejor forma de adquirir propiedades, hechas a la medida y con ingresos estabilizados,” comentó Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn.

Esta propiedad, del segmento de servicio completo, contará con 180 habitaciones.



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

En Nueva York:
Maria Barona / Melanie Carpenter
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/92
E-mail: mbarona@i-advize.com / mcarpenter@i-advize.com
Twitter: @fibrainn.

Las razones de negocio por las que Fibra Inn decidió firmar este acuerdo son las siguientes:

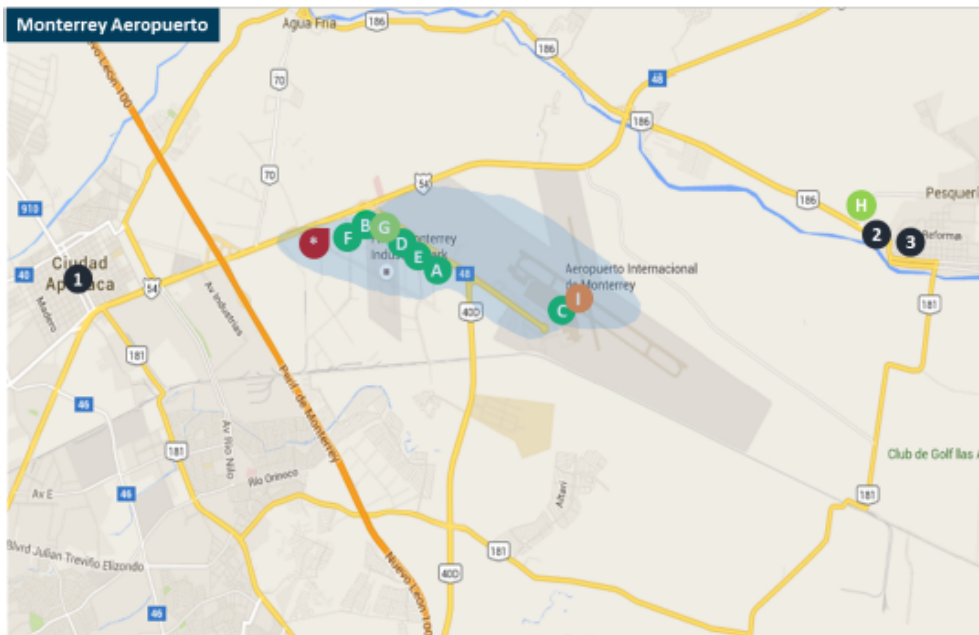
- **Corredor Aeropuerto:** El aeropuerto está ubicado en la principal zona industrial de Monterrey y es una de las áreas más dinámicas de la ciudad.
- **Parques Industriales:** Incluyen las empresas FINSA, OMA, Vynmsa, Stiva Aeropuerto, Prologis Park, Milenium Apodaca y NEXXUS.
- **Planta KIA Motors:** Inició operaciones en mayo de 2016 y se pretende fabricar 300 mil vehículos el primer año, generar 10 mil empleos (7 mil de KIA y 7 mil de proveedores) y se estima que llegue a generar 40 mil empleos de puestos indirectos.
- **Planta Ternium:** Se espera la producción de 2 millones de toneladas de acero que permitirán la sustitución de importaciones y contribuirá a la competitividad de la industria nacional. Es uno de los primeros complejos siderúrgicos de México bajo un concepto sustentable que genera más de 600 empleos directos y 460 indirectos.
- **Proyectos Futuros:** Desarrollo Industrial La Silla, Complejo Múltiple Asia Pacific, Planta Hanon Systems y la Escuela Técnica de Ternium.

A la fecha, Fibra Inn tiene un portafolio total de 43 propiedades en operación. El total suma 7,112 cuartos, de los cuales 6,891 son cuartos en operación y 221 están en construcción. Adicionalmente, Fibra Inn participa con una inversión minoritaria con inversionistas terceros en el modelo de la fábrica de hoteles, que representan 430 cuartos, incluidas las 180 habitaciones de este comunicado de prensa.

HOTEL MARRIOTT MONTERREY AEROPUERTO

Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Lote 6, Número 44.
Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México

Ubicación



* Marriott Monterrey Aeropuerto

Generadores:

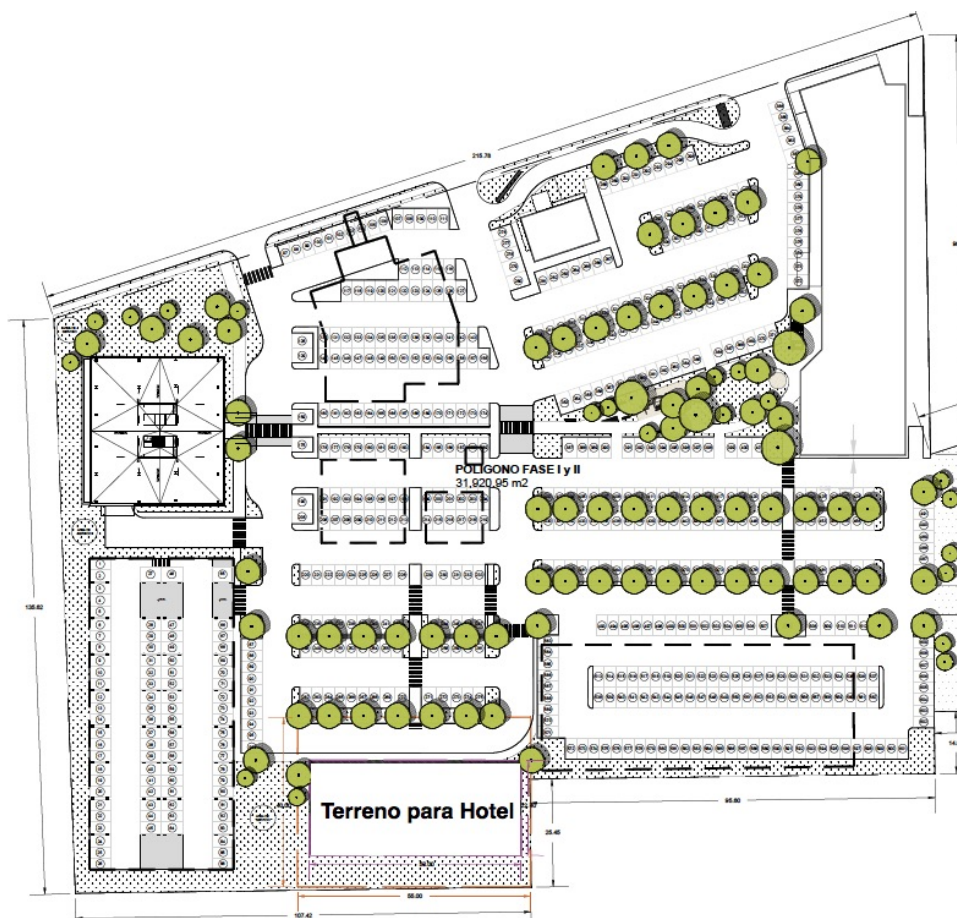
1. Zona Industrial Apodaca
2. Planta KIA Motors
3. Planta Ternium

Hoteles Competidores:

- A. Crowne Plaza
- B. Courtyard By Marriott
- C. Hilton Garden
- D. Best Western Premier
- E. Holiday Inn Express
- F. Hampton Inn
- G. La Quinta Inn & Suites (nuevo hotel)
- H. Misión (nuevo hotel)

Sitios de Interés

- I. Aeropuerto Internacional de Monterrey



¿EN QUÉ CONSISTE EL MODELO EXTERNO DE DESARROLLO DE LA FÁBRICA DE HOTELES?

La fábrica de hoteles es el vehículo por medio del cual Fibra Inn construirá y desarrollará su portafolio de hoteles a través de la participación de capital de inversionistas terceros. Éstos pueden ser CKD's, fondos de desarrollo inmobiliario, fondos de capital privado, Afores, entre otros. En este esquema, Fibra Inn aportará su experiencia de la siguiente manera:

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 20% del valor total por proyecto
- Fibra Inn contribuirá con la investigación de mercado, la planeación operativa basada en su conocimiento de la industria hotelera y el análisis de factibilidad financiera que aporte a la distribución de los tenedores de CBFIs
- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra
- Tendrá el control de las decisiones comerciales
- Tendrá decisión absoluta en la gestión operativa

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, será hasta entonces que Fibra Inn comprará la propiedad y formará parte del portafolio. Esta estrategia está planeada para mantener el nivel de dividendos para los tenedores de CBFIs añadiendo propiedades que generen flujo inmediato. Ya que de otro modo,



este proceso tomaría 3.5 años aproximadamente desde la planeación del proyecto, la obtención de permisos, la ejecución de obra, y el *ramp-up* del hotel desde su apertura hasta la estabilización de la operación.

Los beneficios para cada uno de los involucrados en este esquema son los siguientes:

- a) Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn adquiera la propiedad.
- b) Para el inversionista con perfil financiero es la oportunidad de tener retornos de inversión razonables con riesgo mitigado al momento de la venta del activo.
- c) Para Fibra Inn significa tener un *pipeline* de adquisiciones que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema no se afectará la distribución a los inversionistas.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en cuanto a dar prioridad a la adquisición de propiedades con operación en marcha. La fábrica de hoteles es únicamente un esquema alternativo de desarrollo para ampliar las oportunidades de adquisición de la Fibra, siempre en el segmento de hoteles de negocio.

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 de negocios. 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.

Para más información, visite nuestro sitio 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.