



Fibra Inn Informa sobre la Compra de un Terreno en Playa del Carmen y un Avance sobre los Proyectos de la Fábrica de Hoteles

Monterrey, México, 11 de octubre de 2018 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR/OTC: DFBRY) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas globales informa que realizó la compra de un terreno en Playa del Carmen en la modalidad de *landbank* en una co-inversión con un fondo basado en Nueva York.

La inversión total en la compra del terreno fue de US\$ 17.0 millones, monto que incluye: (i) los gastos de cierre de la transacción y (ii) los permisos municipales y las licencias de construcción, los cuales Fibra Inn empezó a gestionar al momento de firmar la opción de compra. Fibra Inn participó con el 29.4% de dicha inversión.

El terreno cuenta con 5,475 m² y está ubicado a pie de playa, siendo el único terreno disponible con playa en la zona urbana de Playa del Carmen. Su valor agregado radica en que ya cuenta con un uso de suelo mixto comercial, el cual es compatible con la actividad de alojamiento de acuerdo al programa de desarrollo urbano de Playa del Carmen. La licencia de construcción se obtuvo prácticamente en forma simultánea con la compra. Fibra Inn espera iniciar la obra en un plazo no mayor a 12 meses y se contempla un proyecto con un rango de 250 a 270 habitaciones, cuya tarifa promedio diaria podría ser superior a US\$300.

La modalidad de *landbank* refiere a la participación de socios para la compra de terrenos, lo cual permite a Fibra Inn tomar oportunidades en ubicaciones estratégicas con la flexibilidad de compartir la inversión de manera minoritaria e ir construyendo un *pipeline* que alimentará a la Fábrica de Hoteles, en donde se realizará la inversión con otro socio desarrollador para la construcción del hotel.

En este caso, el socio que participa en el *landbank* de Playa del Carmen, tiene la opción de mantener su inversión un año después de que el socio desarrollador se incorpore para la construcción del proyecto, periodo durante el cual su participación podría convertirse en una deuda *mezzanine*.

Las razones de negocio para la adquisición de este terreno son las siguientes:

- Playa del Carmen está entre los primeros destinos de placer más visitados en México por turistas extranjeros y nacionales.
- El terreno tiene una ubicación privilegiada y única que representa una gran oportunidad.
- El inicio del proyecto será en el corto plazo ya que a la fecha de la compra, la Compañía ya cuenta con los permisos y licencias de construcción lo que tendrá un impacto positivo en la rentabilidad proyectada.

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

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



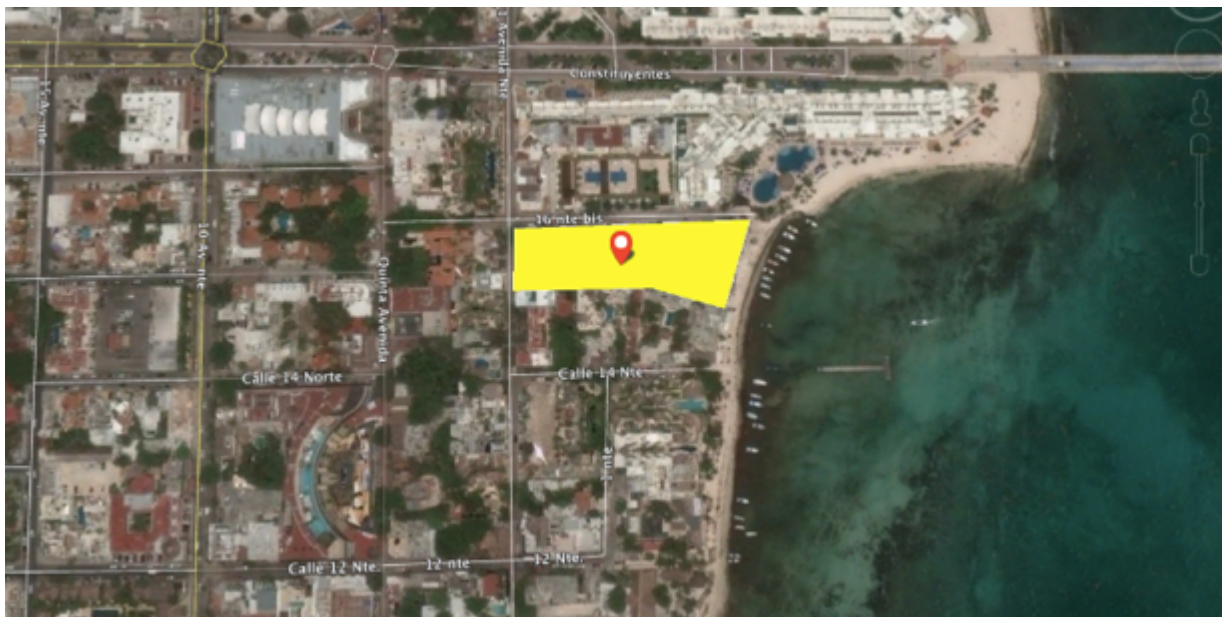


- El terreno es ideal para desarrollar un hotel *lifestyle* enfocado al mercado de diversión con altos consumos de alimentos y bebidas. La selección de marca está en proceso, la cual será de una cadena hotelera internacional que sea ampliamente conocida en Norte América.
- La rentabilidad del proyecto inicial del hotel esperada se estima superior al 14% de cap rate estabilizado en 4 años, tomando en consideración una estimación de inversión total entre US\$275 mil y US\$325 mil por cuarto, una ocupación estabilizada que podría ubicarse superior al 65% y una tarifa promedio diaria superior a US\$300.

“Fibra Inn considera esta inversión en Playa del Carmen como una oportunidad privilegiada debido a la ubicación estratégica del terreno. Existe la demanda hotelera ideal para el desarrollo de este proyecto de hotel de lujo con marca “lifestyle” en un destino que continúa con una tendencia de crecimiento en turismo. El atractivo principal de esta propiedad es que Fibra Inn participa solamente con el 29% de la inversión inicial en el terreno y tiene un plazo adecuado para estructurar el proyecto del hotel con el socio desarrollador. El cap rate proyectado cumple con las expectativas de rentabilidad en el modelo de la Fábrica de Hoteles y claramente este proyecto añade valor a la compañía.”, comentó Óscar Calvillo, Director General de Fibra Inn.

Terreno de Playa del Carmen

*Primera Avenida y Calle 15 Norte,
Playa del Carmen, Quintana Roo, México*



Actualización de los Proyectos de la Fábrica de Hoteles

En cuanto al JW Marriott Arboleda, Fibra Inn formalizó la compra de la huella la semana pasada y se ha iniciado la obra para la construcción del hotel; cabe mencionar que el hotel estará construido sobre 4 pisos de estacionamiento y 2 pisos de locales comerciales. Se espera la apertura para finales del año 2020.



El Westin Monterrey sigue su curso y se espera la entrega del proyecto llave en mano por parte del desarrollador para el segundo trimestre de 2019.

El cuanto al hotel Marriott Aeropuerto, se está trabajando en el proceso final del proyecto de construcción para obtener la autorización final de los planos por parte de la marca y cumplir con los estándares internacionales en cuanto a diseño, ingeniería y especificaciones del hotel. La obra comenzará en enero de 2019 y se tiene contemplado el inicio de operaciones para mediados de 2020.

Finalmente, en cuanto al hotel Secrets Silversands Rivera Cancún, Fibra Inn sigue interesado en la adquisición de la propiedad; sin embargo, la opción de compra se ha prorrogado para permitir que la parte vendedora resuelva los temas legales que están pendientes. Una vez que éstos sean resueltos Fibra Inn podrá estar en posibilidades de continuar con el proceso de compra.

Fibra Inn

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México. 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. 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.