



Fibra Inn Informa sobre la Incursión en Hoteles de Playa con la firma de una Opción de Compra para adquirir el Secrets Silversands Riviera Cancún

Monterrey, México, 9 de julio 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 incursiona en el segmento de hoteles de playa con la firma de una opción para la compra de una propiedad en la Riviera Maya.

Ante las favorables condiciones del entorno macroeconómico y de la industria hotelera en México, Fibra Inn ha decidido incursionar en el segmento de hoteles de playa o *resorts*, por las siguientes razones:

- La estacionalidad de los hoteles de negocio se compensa con la ciclicidad de los hoteles de playa y esto beneficia a Fibra Inn resultando en la estabilidad de los ingresos a lo largo del año.
- Las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están dolarizadas, lo que fortalece la mezcla de ingresos de la Compañía.
- La expectativa de los niveles de ocupación es creciente debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales hacia destinos clave, en playas mexicanas, ante un entorno de precios competitivos a nivel mundial.
- Fibra Inn capitalizará la experiencia de los operadores hoteleros de *resorts* de las cadenas internacionales que ya operan ese tipo de propiedades especializadas, tanto en formatos de *all inclusive*, como planes europeos.
- La alta rentabilidad de los hoteles de playa deriva del hecho que compiten en mercados internacionales y las transacciones recientes en los segmentos de lujo y de playa han mostrado una mejor valuación de este tipo de activos con *cap rates* por debajo del 8.5%.

Por lo anterior, Fibra Inn ha firmado una opción de compra exclusiva y ejercible en los siguientes 45 días para adquirir el resort Secrets Silversands Riviera Cancún bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles..

“Fibra Inn encuentra una oportunidad muy atractiva en la adquisición del Secrets Silversands Riviera Cancún. Consideramos que la ubicación es inmejorable y cumple con todas las características para generar los rendimientos esperados. El atractivo principal de esta propiedad es que se encuentra operando actualmente y esto conlleva a una generación de flujo inmediato para los Tenedores de Fibra Inn.”, comentó Óscar Calvillo, Director General de Fibra Inn.

“Es un gusto anunciar el primer proyecto de lo que confiamos será una sólida y productiva relación entre AMResorts y Fibra Inn”, comentó Alex Zozaya, Director General de Apple Leisure Group.

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



FINN



Secrets Silversands Riviera Cancún

Esta propiedad de lujo opera bajo el modelo Todo Incluido, solo para adultos, en la Riviera Maya. Actualmente cuenta con 441 habitaciones en operación y se planea una ampliación de 175 cuartos más, los cuales estarán listos para operar en un periodo de aproximadamente 24 meses; se prevé su estabilización después de un año. Esta ampliación de 175 cuartos consiste en 150 cuartos nuevos, más la división de 25 suites dobles para convertirlas en 50 cuartos sencillos. Las habitaciones tienen un promedio de 65m², particularmente espaciosas e iluminadas, lo que marca la diferencia con los hoteles competidores y lo hace un atractivo de venta para la comercialización de la propiedad. Fibra Inn conservará la marca actual *Secrets Silversands Riviera Cancún*, y la gestión hotelera continuará a cargo de la compañía AMResorts.

El monto de la inversión total será de US \$160 millones de dólares más un estimado de US \$20 millones de dólares que se destinarán para la ampliación de cuartos e inversiones diversas en la propiedad. Fibra Inn buscará participar con el 33% de la inversión total y el resto se someterá a consideración de dos fondos institucionales mexicanos que, en principio, están interesados en analizar el proyecto, y cuyos términos están definidos en el modelo de la Fábrica de Hoteles. La opción de compra se ejercería, en su caso, una vez que se confirme la participación de dichos fondos.

El precio de compra representa un cap rate del 10% sobre el NOI de los últimos 12 meses y se espera un cap rate de al menos 12.5% una vez estabilizada la operación con la ampliación de cuartos después de 3 años.

Fibra Inn estará asignando recursos a la fecha de la transacción por US \$53.3 millones de dólares y para la ampliación destinará recursos conforme al avance de obra por un total de US \$ 6.7 millones de dólares. De estos montos, el 50% será capital proveniente de la suscripción de CBFIs anunciada el 4 de julio de 2018 y el 50% restante será deuda bancaria a nivel proyecto.

Fibra Inn cobrará honorarios bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles por los conceptos de estructuración de la transacción, el desarrollo de la ampliación de cuartos y por el manejo del activo; estos honorarios se definirán una vez que se ejerza la opción de compra.

Actualmente el hotel tiene ocupaciones promedio superiores al 80% y un ingreso total por huésped por arriba de US \$ 170 dólares por noche, que incluye tarifa hotelera más consumos y servicios de SPA.

AMResorts, una de las empresas de Apple Leisure Group (ALG), es un reconocido líder en gestión de marcas hoteleras Todo Incluido de lujo, poseedor de una sólida estructura global de ventas, marketing y distribución, y un inventario de más de 20,000 habitaciones operando bajo sus siete marcas en México, el Caribe y Centro América. ALG, por su parte, es el grupo norteamericano líder en el segmento de viajes de placer, con un modelo de negocios verticalmente integrado que sirve a viajeros y destinos en todo el mundo.



Secrets Resorts & Spas es una marca solo para adultos, perteneciente a AMResorts. Todos sus hoteles están ubicados en los mejores destinos de playa, y ofrecen ambientes con un toque de romance y sensualidad. Los resorts operan bajo el concepto Unlimited-Luxury®, donde todo está incluido. Las habitaciones y suites ofrecen una decoración impecable y acogedora, concierge y servicio a cuartos las 24 horas, diversos restaurantes gourmet y lounges que sirven bebidas premium. Los huéspedes disfrutan de una extensa agenda de actividades de día y noche que, en conjunto, brindan todos los elementos necesarios para disfrutar unas románticas vacaciones en pareja.

Secrets Silversands Resort & Spa

*Bahía de Petempich, SM 12 Mz 31, Lote 14-02,
Puerto Morelos, Benito Juárez, Quintana Roo, 77580, México*



Habitaciones





Áreas Comunes





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. 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

Acerca de Apple Leisure Group

Apple Leisure Group® (ALG) es una empresa norteamericana líder en el segmento de viajes de placer y hostelería, y poseedora del único modelo de negocios verticalmente integrado, que sirve a viajeros y destinos en todo el mundo. ALG brinda de manera consistente, valor excepcional a viajeros, y sólido desempeño a dueños de hoteles y socios, al emplear de forma estratégica la fortaleza de su colección de negocios que operan dentro de cinco segmentos: el proveedor de paquetes vacacionales a México y el Caribe más grande en Estados Unidos, moviendo cerca de 3.4 millones de pasajeros al año gracias a sus reconocidas marcas vacacionales Apple Vacations®, Mark International®, Travel Impressions®, CheapCaribbean.com®, Blue Sky Tours®, Southwest Vacations, Funjet Vacations®, y United Vacations; gestión de marcas hoteleras, a través de las reconocidas marcas de lujo de AMResorts®: Zoëtry® Wellness & Spas Resorts, Secrets® Resorts & Spas, Breathless® Resorts & Spas, Dreams® Resorts & Spas, Now® Resorts & Spas, y Sunscape® Resorts & Spas; servicios de primera clase en transportación terrestre, recorridos y excursiones, proporcionados por Amstar DMC y Worldstar®; el exclusivo programa de lealtad Unlimited Vacation Club®; y el innovador proveedor de soluciones tecnológicas Trisept Solutions®, que conecta a más de 88,000 agentes de viajes con los principales proveedores turísticos. Para conocer más acerca de la ventaja competitiva de Apple Leisure Group, visite appleleisuregroup.com.

Acerca de AMResorts

AMResorts ofrece de manera colectiva servicios de comercialización y gestión de marca para seis marcas hoteleras individuales, que incluyen Zoëtry Wellness & Spa Resorts, Secrets, Breathless, Dreams, Now y Sunscape Resorts & Spas. La empresa basada en Newtown Square eleva de manera continua los estándares para el Todo Incluido de lujo gracias a sus conceptos Endless Privileges®, Unlimited-Luxury® y Unlimited-Fun®. Ubicados en México, Jamaica, Curacao, República Dominicana, Costa Rica y Panamá, AMResorts cuenta con una colección de 52 resorts galardonados que ofrecen habitaciones de primera calidad, excepcional ubicación y amenidades extraordinarias. AMResorts cuenta con un sitio especial para los medios. Las imágenes, logos, fotografías y materiales de los hoteles se pueden obtener visitando amresorts.com/mediasite/media



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.