



Adquisición FACC / Asamblea de tenedores



16 de Agosto de 2017

 @FibraHotel

El material que a continuación se presenta, contiene cierta información general a la fecha respecto a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso No. F/1596 y de sus subsidiarias (en conjunto, “FibraHotel”). La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad, o la integridad de esta información.

Esta presentación puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a FibraHotel que reflejan las opiniones actuales sobre la misma y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Las declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prevé”, o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En ningún caso, ni FibraHotel ni ninguna de sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación.

Esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni ésta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.

La información relacionada con el mercado y la posición competitiva de FibraHotel, incluyendo las estimaciones de mercado, utilizados a lo largo de esta presentación se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas y ni los agentes de colocación ni la compañía asumen ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información.

Esta presentación y su contenido son propiedad de FibraHotel y no puede ser reproducido o difundido en todo o en partes sin el consentimiento previo por escrito de FibraHotel.

Toda la información relevante de FibraHotel, particularmente la que se refiere a los factores de riesgo, está contenida en el prospecto de colocación que se encuentra disponible en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

# Agenda

1. **Resumen de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún y racional estratégico de expansión al segmento de resorts**
2. Resumen del programa de capital y la primera emisión de dicho programa
3. Resumen de convocatoria a Asamblea de Tenedores
4. Preguntas y respuestas



1



## Noviembre de 2012 - OPI

- 34 hoteles (~4,700 cuartos): 17 hoteles + 13 adquisiciones + 4 desarrollos
- 2 operadores, 3 marcas
- Hoteles de servicio selecto y servicio limitado
- Ps.\$5,000mm en activos

2



## Mayo de 2013

- 55 hoteles (~7,700 cuartos): 39 hoteles + 16 desarrollos
- 3 operadores, 4 marcas (+marcas internacionales)
- Se agregó al desarrollo como una estrategia clave
- Añadimos hoteles de servicio completo y marcas internacionales al portafolio
- ~Ps.\$10,000mm en activos

3



## Septiembre de 2017

- 87 hoteles (>12k cuartos): 80 hoteles + 7 desarrollos + adquisición de 1 resort
- 3 operadores, 13 marcas
- Portafolio diversificado (+servicio completo, +hoteles emblemáticos, +dolares, +ciudades clave +turismo)

**Nuevo segmento de Resorts: Adquisición de un hotel todo incluido estabilizado en Cancún**

# Adquisición en la plaza mas importante de hoteles en Mexico



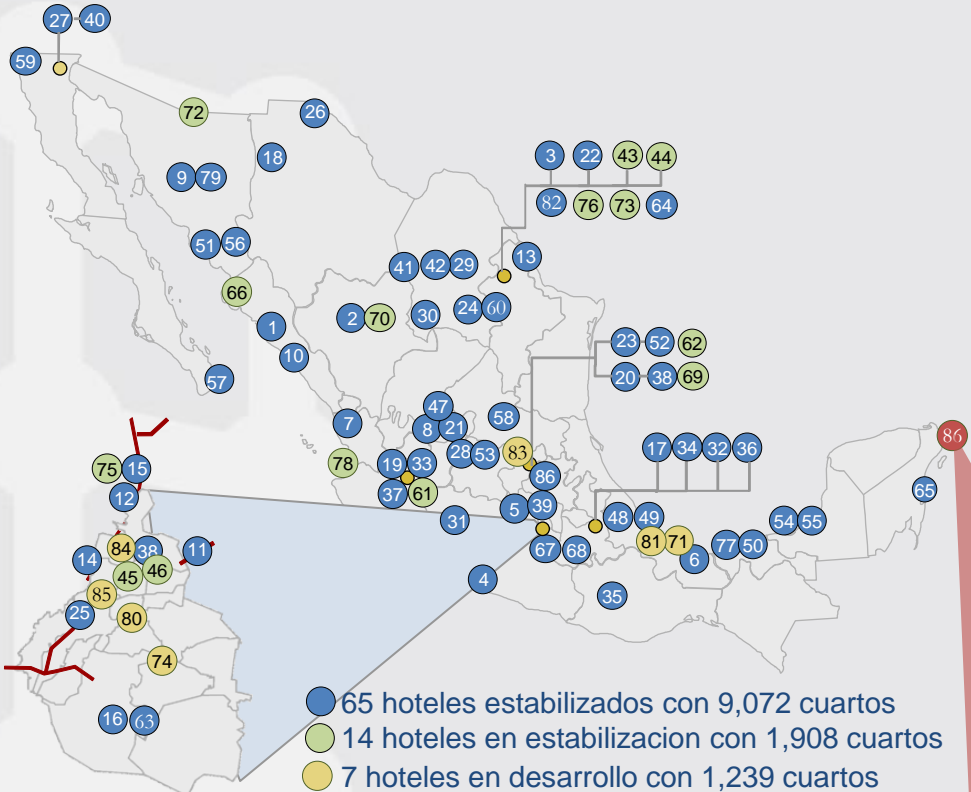
## FibraHotel's portfolio

Hotel	# cuartos	
1	Fiesta Inn Culiacán	146
2	Fiesta Inn Durango	138
3	One Monterrey	126
4	One Acapulco	126
5	One Toluca	126
6	One Coatzacoalcos	126
7	Fiesta Inn Tepic	139
8	One Aguascalientes	126
9	Fiesta Inn Hermosillo	155
10	One Culiacán	119
11	Fiesta Inn Ecatepec	143
12	Fiesta Inn Perinorte	127
13	Fiesta Inn Nuevo Laredo	120
14	Fiesta Inn Naucalpan	119
15	Fiesta Inn Cuautitlán	128
16	Fiesta Inn Perisur	121
17	Camino Real Puebla	153
18	Fiesta Inn Chihuahua	152
19	Fiesta Inn Guadalajara	158
20	One Querétaro	126
21	Fiesta Inn Aguascalientes	125
22	Fiesta Inn Monterrey Aeropuerto	161
23	Fiesta Inn Querétaro	175
24	Fiesta Inn Saltillo	149
25	One Patriotismo	132
26	Fiesta Inn Cd. Juárez	166
27	Fiesta Inn Mexicali	150
28	Fiesta Inn León	160
29	Fiesta Inn Monclova	121
30	Fiesta Inn Torreón	146
31	Real Inn Morelia	155
32	Camino Real Suites Puebla	121
33	One Tapatio	126
34	Fiesta Inn Puebla Finsa	123
35	Fiesta Inn Oaxaca	145
36	One Puebla Finsa	126
37	Real Inn Guadalajara	197
38	Fiesta Inn Tlalnepantla	131
39	Fiesta Inn Toluca Tollocan	144
40	Real Inn Mexicali	158
41	Fiesta Inn Lofts Monclova	37
42	One Monclova	66

Operacion  
79 hoteles  
11,487 cuartos

Total  
87 hoteles  
12,726 cuartos

En 26 estados



Mexico City

## FibraHotel's portfolio

Hotel	# cuartos	
43	Grand Fiesta Americana Monterrey	180
44	Live Aqua Monterrey	74
45	Courtyard by Marriott Vallejo	125
46	Fairfield Inn by Marriott Vallejo	121
47	Fiesta Americana Aguascalientes	192
48	Fiesta Inn Xalapa	119
49	One Xalapa	126
50	Fairfield Inn Villahermosa	134
51	Fiesta Inn Cd. Obregon	141
52	Fiesta Inn Lofts Querétaro	50
53	Gamma León	159
54	Courtyard Cd. Del Carmen	133
55	Fiesta Inn Lofts Cd. Del Carmen	120
56	Gamma Valle Grande	135
57	Fairfield Inn Los Cabos	128
58	Fiesta Inn San Luis Potosi Oriente	140
59	Gamma Tijuana	140
60	Fairfield Inn Saltillo	139
61	AC Torre Americas Guadalajara	188
62	AC Antea Querétaro	175
63	One Perisur	144
64	Sheraton Ambassador Monterrey	229
65	Live Aqua Boutique Playa del Carmen	60
66	Fiesta Inn Los Mochis	125
67	Fiesta Inn Cuernavaca	155
68	One Cuernavaca	125
69	Fairfield Inn & Suites Juriquilla	134
70	One Durango	126
71	AC by Marriott Veracruz	166
72	Fairfield Inn & Suites Nogales	134
73	Fiesta Inn Lofts Monterrey	48
74	Fiesta Americana Viaducto	255
75	One Cuautitlan	156
76	Fiesta Americana Pabellon M	178
77	Fiesta Inn Villahermosa	159
78	Fiesta Inn Puerto Vallarta	144
79	Fiesta Americana Hermosillo	220
80	Fiesta Inn Buenavista	129
81	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	173
82	Fiesta Inn Monterrey Valle	177
83	Live Aqua San Miguel de Allende	146
84	Fiesta Americana Tlalnepantla	224
85	Courtyard Tereo	146
86	Fiesta Americana Hacienda Galindo	168

3 Operadores  
 POSADAS. Marriott.  
 GRT  
 GRUPO REAL TURISMO

13 Marcas  
 LIVE AQUA, Fiesta Americana, CAMINO REAL, FIESTA INN, FAIRFIELD INN & SUITES, one, Grand Fiesta Americana, AC HOTELS, Sheraton, COURTYARD, REAL INN, GAMMA

5 Segmentos  
 Limitado, Selecto, Estancia prolongada, Completos, Resorts

+ FACC hotel  
507 cuartos

## El turismo es un mercado con alto potencial en Mexico...

- Durante el 2016 México recibió aproximadamente **35 millones de viajeros internacionales**
- El sector turístico en 2014 representó aproximadamente el **8.5% del PIB de México** y creció a una TCaC de 6.35% de 2008 a 2015, según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), sólo por detrás del crecimiento de los sectores manufacturero y de servicios durante este periodo
- En 2016, **México se ubicó en el 8° lugar en el ranking mundial de la WTO**, pasando del lugar número 15 en 2013 al 8° en tan sólo tres años
- Lo anterior responde a la diversa oferta de alojamiento y recreación en el país, además de la visibilidad de México como destino turístico en el extranjero

## ... y Cancun en específico es el destino mas importante

- Cancún es el mercado hotelero más grande y establecido en Mexico con más de 68,000 cuartos de hotel en 2016 de los cuales más del ~70% opera bajo la modalidad todo incluido<sup>1</sup>
- Durante 2016, más de diez millones de pasajeros arribaron a Cancún, de los cuales más de siete millones fueron internacionales, siendo este número más grande que el de la Ciudad de Mexico.
- Cancún tiene una amplia historia e importancia en el sector turismo, contando con una buena infraestructura turística y habiendo registrado una ocupación promedio superior al 77%<sup>1</sup> en 2016.

## Implicaciones para FibraHotel de entrar a este segmento

- Paso natural para lograr ser el líder propietario de hoteles en Mexico
- Con mas de 12 mil millones de activos en hoteles de negocio como base, los hoteles de turismo y resorts diversifican el portafolio de FibraHotel con: (i) nuevas ciudades, (ii) ingresos adicionales en dólares, (iii) distintos generadores de demanda, (iv) distintos ciclos económicos y estacionalidades, (iv) exposición a un mercado en crecimiento y con tendencias positivas estructurales
- FIHO continua siendo únicamente propietario del inmueble y aprovecha sus relaciones y estructura de *asset manager*

## Resumen de la transacción

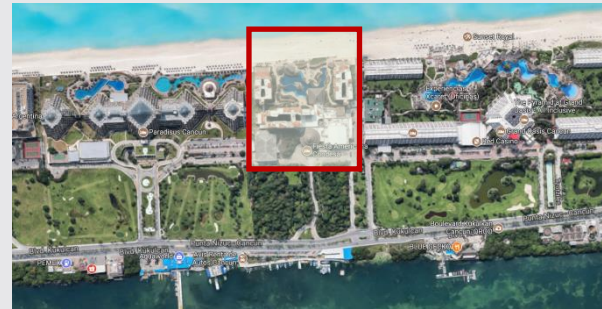
FibraHotel y Grupo Posadas firmaron un acuerdo vinculante sujeto a ciertas condiciones para la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, un resort all-inclusive con 507 cuartos en base a los siguientes términos generales:

- FibraHotel adquiere el 100% de los activos del hotel por Ps 2,892 millones (excluye gastos de transacción y/o inversiones de capital)
- FibraHotel firmó un acuerdo de arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas para la operación del hotel bajo la marca Fiesta Americana
  - FibraHotel recibe un ingreso de renta fija de nueve punto cinco millones de dolares anuales actualizado por inflación y un componente variable adicional en base a los ingresos del hotel
  - FibraHotel recibe las rentas de locales comerciales y antenas, y esta obligado de pagar: (i) seguro de la propiedad, (ii) impuestos de la propiedad (iii) gastos de zona federal, (iv) la reserva de capital de mantenimiento
- FibraHotel y Grupo Posadas harán una inversión adicional cada uno de Ps. 60 millones para la remodelación de áreas públicas durante 2017 y 2018 sin cerrar el hotel. El total de la inversión en remodelación, incluyendo la reciente remodelación de cuartos que llevó a cabo Grupo Posadas será más de Ps. 400 millones.
- La transacción está sujeta a ciertas condiciones suspensivas incluyendo, entre otras:
  - la aprobación de los tenedores y accionistas de FibraHotel y Grupo Posadas respectivamente
  - la colocación exitosa de CBFIs de FibraHotel mediante la primera emisión del programa propuesto,
  - la autorización de la COFECE (Comisión Federal de Competencia Económica)
- Se estima que la transacción cierre a principios de 2018

# Fiesta Americana Condesa Cancún



<b>Dirección</b>	Boulevard Kukulcan km 16.5, Zona Hotelera, 77500 Cancún, QR
<b>Fecha de apertura</b>	1989
<b>Ultima remodelación mayor</b>	2016
<b># cuartos</b>	507
<b>Terreno / frente de playa</b>	~40,000m <sup>2</sup> / 205m
<b>Segmento</b>	All-inclusive





# Fiesta Americana Condesa Cancún

## Resumen del hotel

- Hotel emblemático de cinco estrellas ubicado en el corazón de la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo
- Hotel inaugurado en 1989, remodelado en 2016
- 507 cuartos de servicios completos recientemente remodelados
- Opera bajo la modalidad de todo incluido, en la cual los clientes tienen el derecho al alojamiento, así como al consumo de alimentos, bebidas y propinas entre otros, por una tarifa fija.
- Más de 200 metros de frente de playa y en un terreno de más de 40,000m<sup>2</sup>.
- Genera gran parte de sus ingresos en dólares con aproximadamente 70% de visitantes internacionales
- El hotel cuenta con una amplia gama de atractivos incluyendo 15 centros de consumo
  - Cinco restaurantes de especialidades
  - Cinco bares
  - Spa, gimnasios y albercas
  - >1,100 m<sup>2</sup> de área rentable para conferencias y eventos,
  - club de niños y de adolescentes
  - Teatro, y otros



### RESTAURANTES / RESTAURANTS

1. El Mexicano
2. Rosato
3. K'ambu/Kambu Asiatico
4. La Cevicheria
5. Katmia
6. Suthi Corner
7. San Tetimo
8. Pizzeria / Trattoria
9. The Grill

### RECREACIÓN / RECREATION

1. Fiesta Teens Club
2. Club Fiesta Kids

### BARES Y CAFÉ / BARS & CAFE

1. Los Naranjos
2. Lobby Bar
3. Pool Bar
4. Beach Bar
5. Cielito Lindo

### MAPA DEL HOTEL HOTEL MAP

- 1 Entrada Principal / Main Entrance
- 2 Estacionamiento / Parking Lot
- 3 Lobby / Lobby
- 4 Teatro / Theater
- 5 Salón Gran Condesa / Gran Condesa Ballroom
- 6 Salones Marias / Boardroom - Marias
- 7 Tiendas comerciales / Shopping area Centro de Negocios / Business Center
- 8 Spa y gimnasio / Spa & Gym

### MAPA DEL HOTEL HOTEL MAP

- 9 Torre Mar / Sea Tower
- 10 Torre Sol / Sun Tower
- 11 Suites frente al mar / Suites
- 12 Suite Presidencial / Presidential Suite
- 13 Torre Luna / Moon Tower
- 14 Gazebo
- 15 Mililuma Spa
- 16 Salones Peninsula / Boardroom Peninsula



# Diversificación del portafolio post transacción

Segmento por num. de cuartos

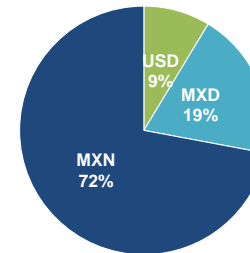
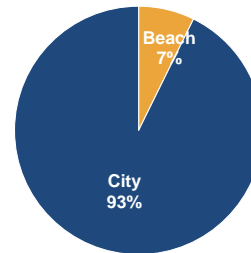
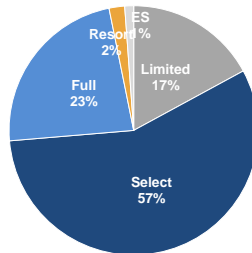
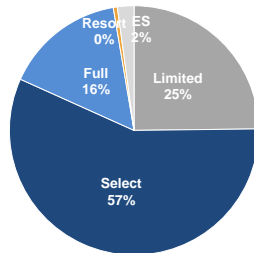
Segmento por valor de activos

Playa<sup>1</sup>/Ciudad por valor de activos

MXN/USD<sup>2</sup>/MXD<sup>3</sup> p/ valor de activos

Comentarios

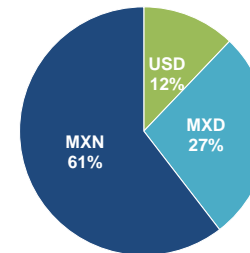
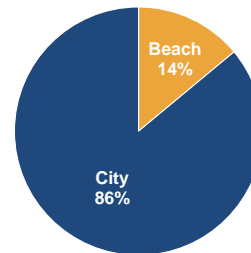
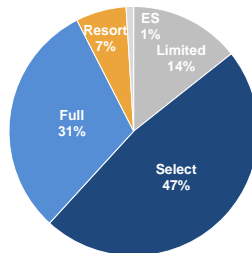
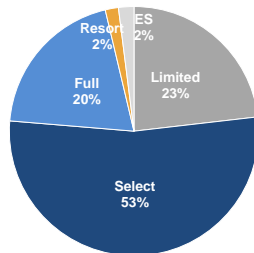
1



**Portafolio actual: (~Ps. 12.5bn de activos)<sup>1</sup>**

- 79 hoteles, 10,980 cuartos
- Apertura de 6 hoteles en 2017 (3 a la fecha)

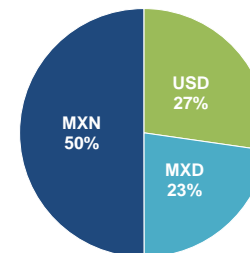
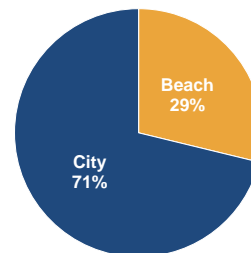
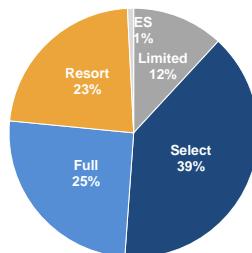
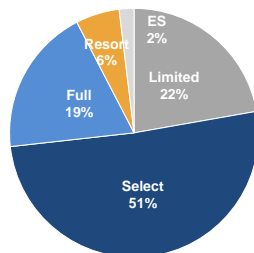
2



**Portafolio con los hoteles servicio completo: (~Ps. 15bn de activos)<sup>1</sup>**

- 86 hoteles, 12,219 cuartos
- Apertura de 4 hoteles de servicio completo en desarrollo
- Adquisición del hotel FA Hacienda Galindo

3



**Portafolio con el hotel Fiesta Americana Condesa Cancun (~Ps. 18bn en activos):**

- 87 hoteles, 12,726 cuartos
- FA Condesa Cancun (507 cuartos)

Portafolios definidos por la compañía. En base a el valor de los activos en balance al 30 de Junio de 2017 mas el valor estimado de inversion en los desarrollos y adquisiciones

<sup>1</sup> Playa incluye: FFI Cabos, One Acapulco, Fiesta Inn Puerto Vallarta, AC y FA Veracruz, y Resorts. Resorts incluye: Live Aqua San Miguel de Allende, Aqua Playa del Carmen

<sup>2</sup> USD incluye: FFI Los Cabos, Aqua Playa del Carmen, Sheraton MTY, FI Cuautitlan, Perisur y FI Puerto Vallarta; MXD incluye FFI Nogales, Aqua MTY, FAG MTY, FA Pabellon M, AC GDL, AC QRO, CY Tereo, AC Veracruz, FA Viaducto, Tlalhepanitla and Veracruz. <sup>3</sup> MXD se define ilustrativamente como hoteles con tarifa promedio en dolares pero generadores de demanda en pesos ("Mexi-dollars")

# Agenda

1. Resumen de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún y racional estratégico de expansión al segmento de resorts
- 2. Resumen del programa de capital y la primera emisión de dicho programa**
3. Resumen de convocatoria a Asamblea de Tenedores
4. Preguntas y respuestas



<b>Emisor</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ FibraHotel ("Fideicomiso Deutsche Bank / 1596")</li></ul>
<b>Estructura del programa para la emisión y colocación de CBFIs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Registro en la Bolsa Mexicana de Valores. Internacional: 144 A - Reg S</li><li>■ Hasta por cinco años de la fecha de autorización del programa por la CNBV</li></ul>
<b>Monto Total del Programa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Hasta Ps.\$10,000mm</li></ul>
<hr/>	
<b>Monto de la primera emisión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Ps.\$4,000mm mas opcion de sobreasignacion</li></ul>
<b>Tipo de oferta de la primera emisión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 100% Primaria</li></ul>
<b>Destino de los recursos de la primera emisión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún</li><li>■ Inversiones en otros hoteles incluyendo 4 hoteles servicio completo actualmente en desarrollo</li><li>■ Otras inversiones, fondeo de VAT, repago de deuda y otros usos corporativos</li></ul>
<b>Suscripción de los Intereses del controlador y familias relevantes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Las familias relevantes tienen la intención de participar en la oferta y suscribir al menos su porción de CBFIs para mantener su participación actual</li></ul>

# Agenda

1. Resumen de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún y racional estratégico de expansión al segmento de resorts
2. Resumen del programa de capital y la primera emisión de dicho programa
3. **Resumen de convocatoria a Asamblea de Tenedores – Sep 1, 2017**
4. Preguntas y respuestas



- I. Instalación de la Asamblea
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para el establecimiento de un programa para la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) por hasta el equivalente de \$10,000,000,000.00 M.N. (diez mil millones de pesos 00/100 M.N)
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la primer emisión subsecuente de CBFIs al amparo del programa referenciado en el Punto II anterior, y todos los actos que sean necesarios para llevar a cabo la emisión de dichos CBFIs hasta por un monto de \$4,000,000,000.00 M.N. (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) más una opción de sobreasignación, en conjunto el “Monto Autorizado por la Asamblea”
- IV. De conformidad con la Cláusula 9.1 Bis del Fideicomiso, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para adquirir y realizar todos los actos que sean necesarios para llevar a cabo la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, el cual cuenta con 507 cuartos de servicios completos y es operado bajo la modalidad de todo incluido, por un precio de \$2,892,000,000.00 M.N. (dos mil ochocientos noventa y dos millones de Pesos 00/100 M.N.), excluyendo gastos de transacción e inversiones de capital y considerando que el valor de adquisición del activo es superior al 20% del Valor Promedio del Patrimonio del Fideicomiso
- V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea de Tenedores y ratificación de firmas

# Agenda

1. Resumen de la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún y racional estratégico de expansión al segmento de resorts
2. Resumen del programa de capital y la primera emisión de dicho programa
3. Resumen de convocatoria a Asamblea de Tenedores – Sep 1, 2017
4. Preguntas y respuestas

