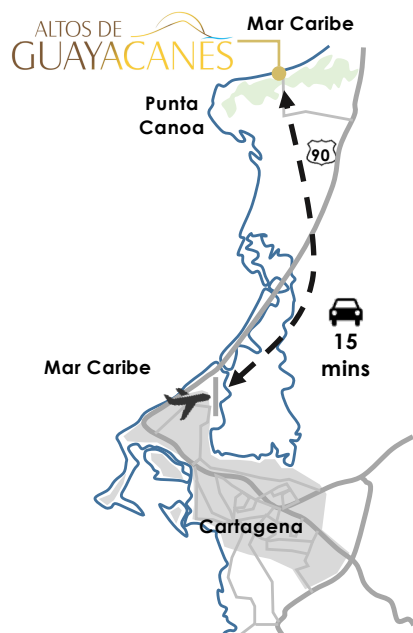


Objeto de la Inversión



- Se plantea el desarrollo de un **Hotel 5* All Inclusive con 400 habitaciones en primera línea de playa**, en un condominio residencial y turístico único: Altos de Guayacanes.
- El lote, de 51,354 m², cuenta con todas las licencias y permisos necesarios para iniciar el proyecto.
- Nuestro objetivo es la captación de USD\$ 84.9m de financiación entre recursos propios y deuda para acometer dicho desarrollo.
- Actualmente, BuyFor y Regenera cuentan con el compromiso de inversión de USD\$ 9.8m por parte de la propiedad del lote y del operador y USD\$ 41.7m de deuda financiera.
- Por tanto, **el volumen pendiente de inversión asciende a USD\$ 33.4m**. El plan proyectado a 12 años desde el inicio de la construcción ofrece un **beneficio al inversor de USD\$ 93m, una TIR del 15.0% y un reparto anual medio de dividendos del 11.4% desde la apertura del hotel**.
- Será operado por Palladium Hotel Group bajo la marca Grand Palladium, ofreciendo los siguientes resultados de explotación:

USD\$ '000	Año 1	%	Año 2	%	Año 3	%	Año 4	%	Año 5	%
Ocup.	67%		77%		80%		80%		80%	
ADR (USD\$)	210		219		228		236		244	
Var. ADR			4.7%		3.9%		3.5%		3.5%	
Ingresos	21,849		26,261		28,423		29,517		30,448	
GOP	8,357	38.2%	11,293	43.0%	12,507	44.0%	13,100	44.4%	13,559	44.5%
PHG Fees	-	0.0%	(1,691)	6.4%	(1,853)	6.5%	(1,933)	6.6%	(1,998)	6.6%
FF&E res. + oth.	(1,043)	4.8%	(1,468)	5.6%	(1,877)	6.6%	(1,947)	6.6%	(2,011)	6.6%
NOI	7,314	33.5%	8,133	31.0%	8,776	30.9%	9,220	31.2%	9,550	31.4%

PALLADIUM
HOTEL GROUP

GRAND PALLADIUM
HOTELS & RESORTS
★★★★★

Análisis de la inversión

El plan proyectado para el periodo 2019 a 2030 (12 años) incluye las siguientes magnitudes:

Magnitud del proyecto	Beneficio del proyecto	Retorno de la Inversión
Origen de fondos ('000 USD\$)	Operación del Hotel ('000 USD\$)	Distribución de los Beneficios
Aportación Propietarios Lote 8,300	Ingresos 305,599	Propietarios Lote 19.9%
Aportación Inversor 33,416	GOP 135,551	Inversor 80.1%
Aportación Operador PHG 1,500	PHG Fees (18,688)	Total Equity 100.0%
Deuda financiera 41,644	FF&E reserve + other (19,509)	
Fondos reinvertidos 15,798	Intereses de la deuda (17,371)	Periodo inversión (meses) 24
Total fondos 100,658	Beneficio Operativo 79,983	Plazo Caso Base (años) 12
Aplicación de fondos ('000 USD\$)	Inversiones ('000 USD\$)	Resultados Inversor ('000 USD\$)
Construcción + Soft Costs 56,649	Construcción + Soft Costs (56,649)	Equity 33,416
FF&E + PreOpening CapEx 11,300	FF&E + PreOpening CapEx (11,300)	% Equity 80.1%
Total por hab. 170	Adquisición Lote (12,839)	Retorno 126,410
Adquisición Lote 12,839	Fees Estructuración (2,500)	% Dividendo anual medio 11.4%
Fees Estructuración 2,500	Valor potencial salida 117,896	(desde apertura hotel)
Intereses de la deuda 17,371	Aportación Operador PHG 1,500	Beneficio Total 92,994
Total fondos 100,658	Beneficio Inversiones 36,109	Múltiplo 3.6x
	Beneficio Total 116,092	TIR Inversión 15.0%

DISCLAIMER

Este documento resume un análisis preparado por BUYFOR REAL ESTATE ADVISORS y REGENERA HOSPITALITY TRENDS en el que se expone la inversión en un desarrollo hotelero (en adelante "la Oportunidad") ubicado en Altos de Guayacanes, Cartagena de Indias.

Dicha oportunidad, de carácter hotelero, entendemos que podría coincidir con sus criterios de inversión en las búsquedas que habitualmente realizan dentro del sector de inversión inmobiliaria.

Este documento, que va dirigido personalmente, se presenta para que el receptor realice una evaluación propia en relación con la posible inversión de la operación que se describe.

Este documento, de carácter informativo y preparado a partir de la información suministrada por la propiedad del lote y Palladium Hotel Group no se puede interpretar como asesoramiento legal, fiscal, financiero o de negocio para ningún inversor.

La información que incluye esta presentación se ha obtenido de fuentes consideradas como fiables. Si bien, se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que la información no sea ni incierta ni equívoca en el momento de su publicación, no debe considerarse como totalmente exacta o completa.

Los destinatarios reconocen que serán responsables de su propio estudio de mercado y, que llevarán a cabo su propio análisis y, serán responsables de formar su propia visión del valor del activo que se expone.

Este documento se entrega sujeto al compromiso del destinatario y de sus filiales, agentes, administradores, empleados y asesores, de tratar cualquier información contenida aquí, o cualquier otra información escrita u oral recibida en relación con este documento, como confidencial y a no revelarla a ninguna tercera parte salvo que en el presente documento se permita expresamente.

Los Destinatarios no revelarán a ninguna tercera parte que han recibido este documento o que están evaluando su interés en la Inversión. Los Destinatarios serán responsables de cualquier uso no autorizado así como de la revelación de la información.