



***FibraHotel* (“FibraHotel”), la primera FIBRA la primera FIBRA especializada en hoteles en México informa al público inversionista sobre su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicio de la deuda.**

**México D.F. a 17 de febrero de 2021 ---** FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México, anuncia su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicio de la deuda para el cuarto trimestre de 2020.

El 10 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó modificaciones a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras (“**CUE**”) y modificaciones al Anexo AA de la CUE (las “**Modificaciones**”). Las Modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020.

Las Modificaciones son aplicables a FIBRAS y tienen como principal objetivo flexibilizar el marco jurídico de las FIBRAS cuando contraten financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso.

Conforme a las Modificaciones, será facultad de la asamblea de tenedores establecer las reglas para la contratación de financiamientos con cargo al patrimonio de las FIBRAS. Las reglas aprobadas por la asamblea de tenedores deberán establecer el límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que deberán observar las FIBRAS, que deberán calcularse conforme al Anexo AA de la CUE. Asimismo, dentro de las modificaciones realizadas al Anexo AA se ha establecido un periodo de análisis de cuatro trimestres (en lugar de seis trimestres) para realizar el cálculo de dicho límite máximo de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda.

## **1. Nivel de endeudamiento**

FibraHotel cerró el cuarto trimestre de 2020 con un endeudamiento de Ps. \$4,916 millones y con un total de activos de Ps. \$16,822 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 29.2%. La legislación en vigor previo a la entrada en vigor de las Modificaciones establecía un nivel de apalancamiento máximo 50% (cincuenta por ciento).

## **2. Índice de cobertura de servicio de la deuda**

El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:

- Servicio de la deuda (principal e intereses);
- Gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y



- Gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo anunciados).

Y los recursos disponibles corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo;
- IVA por recuperar;
- Utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y
- Líneas de crédito disponibles.

Conforme a la fórmula incluida en el Anexo AA de la CUE actualmente en vigor, al 31 de diciembre de 2020, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.48x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos para los cuatro próximos trimestres:
  - Servicio de la deuda: Ps. \$673 millones.
  - Estimado de gastos de capital: Ps. \$85.7 millones.
  - Pago para la adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo: Ps. \$156 millones.
- Recursos disponibles para los cuatro próximos trimestres:
  - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$436 millones.
  - IVA por recuperar: Ps. \$14.8 millones.
  - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$655 millones.
  - Línea de crédito disponible no dispuesta: Ps. \$250 millones.

Para efectos de claridad, considerando un periodo de seis trimestres el índice de cobertura de servicio de la deuda para FibraHotel al 31 de diciembre de 2020 es de 1.53x.



## Acerca de FibraHotel

---

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en Mexico. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFi, mediante distribuciones y la apreciación del valor de nuestros bienes inmuebles. Además, buscaremos tener una cartera de hoteles de alta calidad, a través de la afiliación con distintas marcas y operadores de gran prestigio, así como de la diversificación geográfica y por segmentos.

## Contacto relaciones con inversionistas

---

México D.F.  
Guillermo Bravo  
Tel: +52 (55) 5292 8050  
E-mail: [gbravo@fibrahotel.com](mailto:gbravo@fibrahotel.com)