



***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 15 de julio de 2019 --- 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 servicios de la deuda para el segundo trimestre de 2019:

1. Nivel de endeudamiento

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$4,067 millones y con un total de activos de Ps. \$17,562 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 23.2%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAS indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

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.

Al 30 de junio de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.46x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$816 millones.
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$373 millones.
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$235 millones.
- Recursos disponibles:



- Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$525 millones.
- IVA por recuperar: Ps. \$3 millones.
- Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,190 millones.
- Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$369 millones.

Respecto a la distribución, FibraHotel tiene como política de pagar, trimestralmente, la totalidad del Flujo de Efectivo Operativo Ajustado, correspondiendo a:

- (+) Utilidad operativa
- (+) Depreciación
- (+) Ingresos no operativos
- (+) Resultado integral de financiamiento
- (-) Impuesto a nivel de Fibra Hotelera S.C. sobre (Alimentos y Bebidas)
- (-) CAPEX de mantenimiento

Acerca de FibraHotel

FibraHotel es un fideicomiso mexicano creado principalmente para desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en xen efectivo estables 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.

Relación con Inversionistas

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