



***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 19 de febrero de 2020** --- 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 cuarto trimestre de 2019:

### **1. Nivel de endeudamiento**

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$4,579 millones y con un total de activos de Ps. \$17,746 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 25.8%. 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 31 de diciembre de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.74x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
  - Servicio de la deuda: Ps. \$601 millones.
  - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$366 millones.
  - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$268 millones.
- Recursos disponibles:



- Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$779 millones.
- IVA por recuperar: Ps. \$30.0 millones.
- Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$967 millones.
- Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$373 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](mailto:gbravo@fibrahotel.com)