



***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 21 de octubre de 2015 --- 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 tercer trimestre de 2015:

1. Nivel de endeudamiento

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2015 sin deuda y con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$675 millones. Por lo tanto el nivel de endeudamiento no aplica para FibraHotel para el tercer trimestre de 2015. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la nueva 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 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 septiembre de 2015, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.9x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: no aplica (FibraHotel no tiene deuda)
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$165 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$825 millones
- Recursos disponibles:



- Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$640 millones
- IVA por recuperar: Ps. \$173 millones
- Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$213 millones
- Líneas de crédito disponibles no dispuestas: Ps. \$2,000 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 orientados a viajeros de negocios en los segmentos de servicios limitados, servicios selectos, servicios completos y estancia prolongada. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFIs, mediante distribuciones en 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.

Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año, en efectivo. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y a un equipo con más de dos décadas de experiencia en la industria inmobiliaria y hotelera, hacen de FibraHotel un vehículo atractivo de inversión.

FibraHotel es administrada internamente por Fibra Hotelera S.C., y es asesorada externamente por Administradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V. cuyos principales directivos tienen amplia experiencia en el desarrollo y operación de bienes inmuebles y hoteles en México.

Relación con Inversionistas

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