

HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.
DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
22 DE ENERO DE 2018



Juan Salvador Agraz 69 Piso 12
Col. Santa Fe Cuajimalpa,
Del. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348
Ciudad de México
www.cityexpress.com

Valores de HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V que cotizan en la Bolsa Mexicana de
Valores, S.A.B. de C.V

Clave de Cotización de acciones: HCITY*

La presente declaración de información sobre reestructuración societaria (el “Folleto Informativo”) se presenta de conformidad con el Artículo 104, fracción IV, de la LMV, el Artículo 35 y el “Anexo P” de la CUE, por Hoteles City Express.

Mediante el presente Folleto Informativo, Hoteles City Express informa a los accionistas de las acciones “HCITY”, y al gran público inversionista, de la posible constitución de un fideicomiso emisor de CBFIs, de los conocidos como FIBRA, a través de la aportación por parte de Hoteles City Express de un Portafolio Inicial de 42 propiedades 100% propiedad de la misma.

Las acciones HCITY* se encuentran inscritas en el RNV, son acciones ordinarias, serie única, nominativas, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal y son objeto de cotización en la BMV.

Breve Resumen de la Reestructuración Societaria

Hoteles City Express, la cadena hotelera de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México planea contribuir un portafolio de 42 Activos Inmobiliarios 100% propiedad de la misma a un fideicomiso bajo el Régimen Fiscal de FIBRA hotelera y colocar un porcentaje minoritario de CBFIs emitidos por el Fideicomiso entre el gran público inversionista a través de una Oferta Pública Primaria, manteniendo una participación mayor al 50% sobre dicho Fideicomiso, mediante la tenencia de un porcentaje mayoritario de CBFIs.

La Operación descrita anteriormente se ejecutará con el objetivo de agregar valor a los accionistas de Hoteles City Express mediante: (a) la creación de un vehículo que funcione como un catalizador para transparentar, capturar y aprovechar el valor de los activos hoteleros de Hoteles City Express en el mercado; (b) la obtención de liquidez para reforzar el crecimiento en número de Activos Inmobiliarios para el periodo 2019 - 2022; (c) el establecer un mecanismo de reciclaje de

activos sostenible sin dilución alguna a accionistas que permita crecimiento continuo; y (d) el generar transparencia en cuanto al desempeño y rentabilidad de Hoteles City Express.

Hoteles City Express continuará consolidando los resultados de dicho Fideicomiso al 100% en sus estados financieros derivado de que (i) mantendrá control sobre dicho Fideicomiso a través de una participación controladora, entre otros factores y (ii) los Activos Inmobiliarios contribuidos a dicho Fideicomiso continuarán siendo operados por Operadora de Hoteles City Express (“OHCE”), subsidiaria directa de Hoteles City Express. Las inversiones que realice el Fideicomiso serán a través de Fideicomisos de Inversión. Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tiene celebrado un Contrato de Operación y Administración Hotelera con OHCE para la gestión operativa de los Activos Inmobiliarios que se encuentran contribuidos a dichos Fideicomisos de Inversión. Dichos contratos son sustancialmente similares a los celebrados con los socios coinversionistas de hoteles de Hoteles City Express, así como a los celebrados con terceros para hoteles bajo el esquema de administración y franquicia.

De conformidad con los estatutos sociales de Hoteles City Express, la realización de la Operación objeto del presente Folleto Informativo se encuentra sujeta a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de Hoteles City Express. Con fecha 23 de enero de 2018, se emitió la convocatoria para la asamblea correspondiente, misma que tendrá lugar el 15 de febrero de 2018.

Información Importante

Las acciones representativas del capital social de Hoteles City Express se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV. Asimismo, dichas acciones se encuentran listadas y cotizan en la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de Hoteles City Express, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Folleto Informativo, ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Copia del presente Folleto Informativo se encuentra a disposición de los accionistas de Hoteles City Express que así lo requieran solicitándola por escrito en las oficinas de Hoteles City Express ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, México, o en el teléfono 52498050 o mediante correo electrónico a la dirección smayoral@hotelescity.com, así como en el sitio de relación con inversionistas de Hoteles City Express www.cityexpress.com/inversionistas

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada en la página de internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

Glosario de terminos definidos	5
Presentación de cierta información	10
1. Resumen ejecutivo	11
2. Información detallada sobre la Operación	16
2.1) Descripción detallada de la Operación.	16
2.2) Objetivo de la Operación.....	17
2.3) Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la Operación	29
2.4) Fecha de aprobación de la Operación	29
2.5) Gravámenes de los activos involucrados en la Operación	30
2.6) Dictamen Valuatorio.....	30
2.7) Descripción del Portafolio Inicial	34
2.8) Tratamiento contable de la Operación	40
2.9) Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la Operación	40
2.10) Cargas fiscales de la Operación.	40
3. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación	41
3.1) Descripción de las partes involucradas.	43
a) Emisora.	43
b) El Fiduciario.....	43
c) El Fideicomiso.	43
d) El Fideicomiso de Inversión F3254	45
e) El Fideicomiso de Inversión F3203.....	45
f) El Fideicomiso de Inversión F3265	45
g) Administrador	45
h) Comisionista.....	46

i) Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.	46
j) Servicios Comerciales y Promoción Hotelera, S.A. de C.V.	46
k) Promotora Plaza Sol, S.A. de C.V.	46
3.2) Descripción de la evolución que ha tenido Hoteles City Express en los primeros 9 meses del año.	46
4. Factores de riesgo relacionados con la Operación.....	48
5. Información financiera seleccionada.....	51
6. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.....	54
a) Resultados de operación (Estados de Resultados Proforma).....	54
b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital (Balance General Proforma).....	55
7. Contratos relevantes.....	58
a) Contrato de Fideicomiso.	58
b) Contrato de Administración.....	60
c) Contrato de Crédito Garantizado.....	61
d) Contrato de Comisión Mercantil.....	61
e) Contrato de Operación y Administración Hotelera.....	62
f) Contrato de traspaso de beneficios por cobertura de tasas de interés.....	63
8. Personas responsables.....	65
9. Anexos.....	66

GLOSARIO DE TÉRMINOS DEFINIDOS

“Actinver”, significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

“Activos Inmobiliarios”, significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles (los cuales podrán estar compuestos por uno o varios lotes registrales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados a operar principalmente como hoteles; y (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados a operar principalmente como hoteles.

“ADR”, significa, por sus siglas en inglés, tarifa diaria promedio (average daily rate), que se calcula, para cualquier periodo, dividiendo el total de los ingresos generados por las habitaciones durante ese periodo, entre el número total de noches de habitaciones rentadas durante el mismo período.

“Afiliada”, significa, respecto a cualquier Persona, cualquier Persona que directa o indirectamente Controle o sea Controlada por, o esté bajo Control común con dicha Persona.

“Autoridad Gubernamental”, significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“BMV”, significa la Bolsa Mexicana de Valores.

“CBFIs”, significa certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

“CNBV”, significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comisionista”, significa Servicios Centrales de Cobranza Hotelera, S.A. de C.V., en su carácter de comisionista bajo el Contrato de Comisión Mercantil.

“Contrato de Comisión Mercantil”, significa el contrato de comisión mercantil celebrado entre la Comisionista y los Fideicomisos de Inversión, cuyos términos generales se encuentran descritos en la sección 7 d) de este Folleto Informativo.

“Contratos de Arrendamiento”, significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Activos Inmobiliarios (o cualquier parte de los mismos) que sean contribuidos al Fideicomiso.

“Contratos de Hospedaje”, significa todos aquellos contratos de hospedaje o servicios de alojamiento relativos a los Activos Inmobiliarios que sean contribuidos al Fideicomiso.

“Contratos de Operación y Administración Hotelera”, significa cada uno de los contratos de operación y administración hotelera celebrados entre los Fideicomisos de Inversión y OHCE, para la operación y administración de los hoteles, cuyos términos generales se encuentran descritos en la sección 7 e) de este Folleto Informativo.

“Control” incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”, significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de cualquier otra Persona o grupo de Personas para (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% (cincuenta por ciento) del capital social

de dicha Persona; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, estrategia o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

“Comité Técnico”, significa el comité técnico del Fideicomiso.

“Crédito Garantizado”, significa el contrato de crédito de fecha 19 de diciembre de 2017, celebrado entre Actinver única y exclusivamente en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos de Inversión identificados como fideicomisos irrevocables de administración con derecho de reversión número F/3254, y F/3203 como acreditados y Scotiabank como acreditante, cuyos términos generales se encuentran descritos en la sección 7 c) de este Folleto Informativo.

“Crédito Intercompañías”, significa el contrato de crédito celebrado entre IHCE, como acreditante, y los Fideicomisos de Inversión, como acreditadas, por un saldo insoluto de \$1,800.0 millones al 31 de diciembre de 2017, el cual devenga intereses a una tasa TIIE + 1.80% y tiene vencimiento en el año 2019 el cual será liquidado en su totalidad con recursos provenientes de la emisión de FSTAY.

“CUE”, significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido y sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

“Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA”, significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.3.1., 3.21.3.4., 3.21.3.5., 3.21.3.6., 3.21.3.7. y 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que las sustituyan en cualquier momento.

“Distribución”, tendrá el significado que se le atribuye en la sección 7 inciso a) del presente Folleto Informativo.

“EBITDA”, significa el resultado de sumar a la utilidad de operación, la depreciación del periodo.

“EBITDA Ajustado”, significa el monto resultante de sumar a la utilidad de operación, la depreciación del periodo y los gastos no recurrentes por apertura de hoteles.

“Fideicomiso” o “FSTAY” o “Fibra STAY”, significa el contrato de fideicomiso irrevocable emisor de CBFIs a ser celebrado entre Actinver como fiduciario, Promotora FHCE, S.A. de C.V. como fideicomitente, el Administrador como administrador, y el Representante Común, como representante común, para efectos de la Operación.

“Fideicomisos de Inversión”, significa conjuntamente los fideicomisos irrevocables de administración F/ 3203 F/3254 y F/3265 constituidos en México en los que el Fideicomiso mantendrá directa o indirectamente una inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de dichos Fideicomisos de Inversión Activos Inmobiliarios; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos no empresariales para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR. Dichos Fideicomisos de Inversión se encuentran detallados en la sección 3 del presente Folleto Informativo.

“FIBRA”, significa los fideicomisos de inversión y bienes raíces emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a los que hace referencia el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, el artículo 187 de la LISR y las Disposiciones Aplicables en Materia de FIBRA.

“Folleto Informativo”, significa la presente declaración de información sobre reestructuración societaria de conformidad con el Artículo 104, fracción IV, de la LMV, el Artículo 35 y el “Anexo P” de la CUE.

“Hoteles City Express”, significa Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

“IFRS” o “NIIF”, significa, por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por el International Accounting Standards Board.

“IHCE”, significa Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.

“Índice de Ocupación”, significa el índice de ocupación de las habitaciones durante un período determinado, que se calcula dividiendo el número total de habitaciones rentadas durante dicho período, entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante el mismo periodo.

“Ingresos por Arrendamiento”, significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los locales de los Activos Inmobiliarios (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento conforme a las disposiciones legales aplicables.

“Ingresos por Hospedaje”, significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Activos Inmobiliarios (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Hospedaje conforme a las disposiciones legales aplicables.

“Ingresos por Servicios”, significa los ingresos obtenidos por los servicios relacionados con la operación de los Hoteles, excluyendo los Ingresos por Hospedaje y los Ingresos por Arrendamiento.

“Indeval”, significa S.D. Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“ISAI”, significa el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles que corresponda a la entidad federativa o el municipio de que se trate y demás contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“ISR”, significa el Impuesto Sobre la Renta y demás contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“IVA”, significa el Impuesto al Valor Agregado y demás contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“LISR”, significa la Ley del Impuesto sobre la Renta según la misma Ley haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“LMV”, significa la Ley del Mercado de Valores.

“México”, significa los Estados Unidos Mexicanos.

“NOI”, significa el resultado operativo neto (*Net Operating Income*).

“Oferta Pública Primaria”, significa la oferta pública de CBFIs a ser realizada por el Fideicomiso.

“OHCE”, significa Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V., como operador de los hoteles de conformidad con los Contratos de Operación y Administración Hotelera.

“Operación”, significa la aportación de un portafolio de 42 Activos Inmobiliarios 100% propiedad de Hoteles City Express a un fideicomiso bajo el Régimen Fiscal de FIBRA hotelera, con el propósito de colocar un porcentaje minoritario de CBFIs emitidos por dicho Fideicomiso entre el gran público inversionista a través de una Oferta Pública Primaria. Hoteles City Express mantendrá una participación mayor al 50% sobre dicho Fideicomiso mediante la tenencia de un porcentaje mayoritario de CBFIs.

“Persona”, significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Políticas de Distribución”, significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta y modificada por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento, la cual será notificada a Actinver, en su calidad de fiduciario.

“Portafolio Inicial”, significan los Activos Inmobiliarios que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, el cual está compuesto por 42 hoteles diversificados geográficamente en 20 estados y 27 ciudades en México. Dicho Portafolio Inicial integra la totalidad menos uno de los hoteles 100% propiedad de Hoteles City Express en México que cuentan con más de 2 años en operación¹.

“Prospecto FSTAY”, significa el prospecto de colocación a ser utilizado para efectos de la Operación.

“Régimen Fiscal de FIBRA”, significa el tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles.

“Representante Común”, significa Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (División Fiduciaria).

“Reporte Anual”, significa el reporte anual de Hoteles City Express para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 preparado conforme a las disposiciones legales aplicables.

“RevPAR”, significa, por sus siglas en inglés, el ingreso por habitación disponible (*Revenue per Available Room*), que se calcula multiplicando el ADR en cualquier periodo por el Índice de Ocupación de dicho periodo. El RevPAR es una medida de desempeño en la industria hotelera utilizada para identificar información sobre tendencias respecto a los ingresos por habitación y para evaluar el desempeño de un hotel con respecto a un segmento o grupo.

“ROIC”, significa el EBITDA anualizado por hotel/la inversión inicial total por hotel.

“Scotiabank”, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

“servicio limitado”, significa, respecto de hoteles, aquéllos que ofrecen una mezcla de servicios limitados tales como internet, áreas públicas con una selección limitada de opciones de alimentos, espacios limitados de salas de juntas, centros de acondicionamiento físico y centros de negocios reducidos.

¹ Con la única excepción del hotel City Express Saltillo Sur el cual se encuentra bajo procesos finales de adquisición y que será contribuido al portafolio en rondas de aportación subsecuentes apenas dichos procesos sean concluidos.

“TII”, significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.

“TINSA”, significa Tasaciones Inmobiliarias de México, S.A. de C.V.

Presentación de cierta información

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones “nosotros” y “nuestros”, las referencias a “Hoteles City Express”, y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren a Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., entidad controladora del grupo City Express.

Información en materia de divisas

En este Folleto Informativo, el término “pesos”, las abreviaturas “M.N.” y “MXN” y el signo “\$” se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término “dólares” y el signo “USD\$” “EU” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

Redondeo

Algunas de las cifras incluidas el presente Folleto Informativo están redondeadas. Como resultado de ello, es posible que los totales de algunas columnas no correspondan a la suma aritmética de las cifras que los preceden.

Unidades de medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m²). A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en esta Declaración están expresadas en metros cuadrados.

Declaraciones a Futuro

El presente Folleto Informativo contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de tales declaraciones a futuro incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones sobre los resultados del Fideicomiso, (ii) declaraciones sobre los planes, objetivos o metas, y (iii) declaraciones de suposiciones subyacentes a tales declaraciones. Palabras tales como “objetivo”, “anticipa”, “cree”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “guía”, “pretende”, “planea”, “potencial”, “predecir”, “busca”, “debería”, “será” y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son el medio exclusivo de identificar tales declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales de Hoteles City Express o del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.

1.- RESUMEN EJECUTIVO

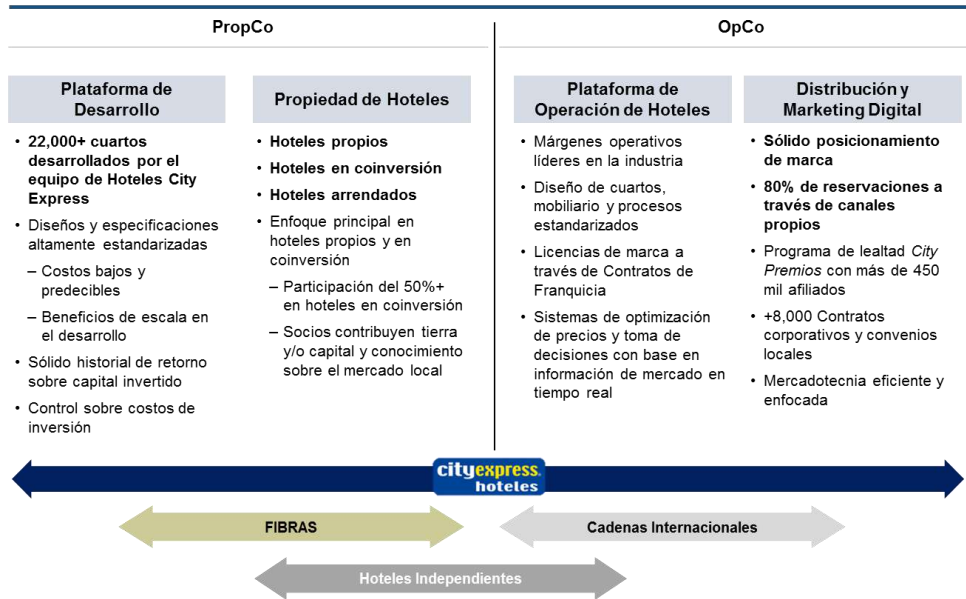
Este resumen destaca información seleccionada del presente Folleto Informativo y puede no contener toda la información que es importante para quien pretenda invertir en las acciones de Hoteles City Express. Para una descripción más completa de nosotros, nuestro negocio y de la restructura, usted deberá leer nuestro Reporte Anual 2016 en su totalidad, incluyendo los “Factores de Riesgo” y la información financiera que aparece en otras partes del Reporte Anual 2016, así como en los reportes trimestrales presentados de tiempo en tiempo, los cuales están disponibles en la página de internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv, o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx. Así mismo, a lo largo del presente documento podrán existir términos definidos en mayúsculas los cuales se encontrarán referidos en el Reporte Anual 2016 de Hoteles City Express, el Prospecto FSTAY y el Contrato de Fideicomiso de FIBRA STAY, los cuales se encuentran a disposición del Gran Público Inversionista en las direcciones descritas anteriormente.

Hoteles City Express es la cadena hotelera de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México y se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de propiedades orientadas a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. Hoteles City Express desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos principalmente económico y budget los cuales se encuentran en su mayoría en México.

Al 31 de diciembre de 2017, Hoteles City Express contaba con 135 hoteles en operación, con presencia en 29 de las 32 entidades federativas de México y en 3 países adicionales en Latinoamérica. Hoteles City Express contempla realizar la apertura de 5 hoteles adicionales a los 135 existentes para el primer trimestre de 2018 y cuenta con un plan de desarrollo de entre 15 y 20 hoteles adicionales para dicho año completo.

Hoteles City Express integra dentro de su modelo de negocio 4 pilares fundamentales: a) la plataforma de desarrollo de hoteles, b) el negocio inmobiliario de propiedad de hoteles, c) la plataforma de operación hotelera, y d) una robusta red de distribución y marketing digital.

Modelo de Negocios Actual Hoteles City Express



Fuente: Información interna de Hoteles City Express

Estos cuatro pilares de negocio permiten a Hoteles City Express contar con significativas ventajas competitivas ante sus competidores al permitirle integrar horizontalmente la cadena de valor completa de la industria hotelera en México.

Lo anterior ha sido fundamental para alcanzar escala suficiente y una masa crítica de hoteles que representan el inventario por marca de mayor tamaño en México. En consecuencia, Hoteles City Express ha decidido seguir las tendencias internacionales y comenzar a volver independiente una parte de su negocio inmobiliario de propiedad de hoteles.

La Operación

Para poder alcanzar los objetivos descritos anteriormente, Hoteles City Express planea contribuir un Portafolio Inicial de 42 Activos Inmobiliarios, 100% propiedad de la misma, a un fideicomiso, bajo el régimen de FIBRA hotelera, con el fin de colocar un porcentaje minoritario de los CBFIs emitidos por dicho Fideicomiso entre el gran público inversionista a través de una Oferta Pública Primaria, manteniendo una participación mayor al 50% sobre dicho vehículo, mediante la tenencia de un porcentaje mayoritario de los CBFIs.

La Operación cuenta con los siguientes objetivos:

- Transparentar, capturar y aprovechar el valor de los Activos Inmobiliarios de Hoteles City Express en el mercado.
- Obtener liquidez para reforzar el crecimiento en número de unidades para el periodo 2019 – 2022.
- Establecer un mecanismo de reciclaje de activos sostenible sin dilución alguna a accionistas y que permita crecimiento continuo.
- Generar transparencia en cuanto al desempeño y rentabilidad de Hoteles City Express.

Los inversionistas que adquieran CBFIs en la Oferta Pública Primaria de FSTAY tendrán derecho a las distribuciones que realice dicho vehículo en el futuro de acuerdo al régimen de FIBRA hotelera. Es importante destacar que no existiría canje de títulos de Hoteles City Express por los del vehículo FSTAY, ni viceversa, ni existirán cambios a las características de las acciones de Hoteles City Express como consecuencia de la Operación. Los accionistas que mantuvieran títulos de Hoteles City Express después de la Operación continuarán con los mismos derechos con los que contaban antes de la Operación.

Para mayor información sobre los objetivos de la Operación favor de consultar la sección 2. *Información detallada sobre la Operación, del presente Folleto Informativo.*

Hoteles City Express continuará consolidando los resultados de dicho Fideicomiso al 100% en sus estados financieros derivado de que mantendrá una participación mayoritaria sobre dicha FIBRA hotelera y a que los Activos Inmobiliarios contribuidos a dicho Fideicomiso continuarán siendo operados por OHCE, subsidiaria directa de Hoteles City Express. Dichos contratos son sustancialmente similares a los celebrados con los socios coinversionistas de hoteles de Hoteles City Express, así como los celebrados con terceros para hoteles bajo el esquema de administración y franquicia. *Para mayor información sobre el Contrato de Operación y Administración Hotelera consultar la sección 7. Contratos Relevantes.*

Asimismo, Hoteles City Express estima que la Operación generará transparencia suficiente para lograr una apropiada valuación de sus activos – los cuales actualmente se mantienen a valor de 2010 o a costo histórico en sus estados financieros – y más allá de ello, capturar dicho valor al realizar reciclaje de capital sin dilución alguna al accionista actual invirtiendo dichos recursos en crecimiento adicional al plan de negocios de Hoteles City Express y así aprovechar la atractiva oportunidad del mercado hotelero en el segmento limitado en México.

De forma preliminar, Hoteles City Express estima que la Operación represente un monto aproximado de entre \$2,000.0 millones y \$2,500.0 millones como recursos provenientes de la misma y cuyo destino será el reforzamiento del plan de desarrollo de Hoteles City Express al incrementar su capacidad de poner en operación entre 18 y 24 hoteles por año del año 2019 hasta el año 2022 así como el pago de los gastos e impuestos que se deriven de la transacción. Con el objetivo de ilustrar los ajustes y resultados de la Operación el presente folleto asumirá que los recursos totales recaudados serán \$2,000.0 millones.

El impacto contable en Hoteles City Express por parte de la Operación es limitado derivado de que Hoteles City Express continuará consolidando dentro de sus resultados el 100% del desempeño del Fideicomiso. No obstante lo anterior, Hoteles City Express contempla un incremento en su efectivo disponible y participación no controladora, el incremento en sus utilidades retenidas, así como algunos otros movimientos en otros rubros de sus estados financieros. El impacto financiero se detalla en la información proforma no auditada presentada en la *sección 5.- información financiera seleccionada y en el anexo 1 de este Folleto Informativo.*

Para mayor información sobre los objetivos de la Operación favor de consultar la sección 2. *Información detallada sobre la Operación del presente Folleto Informativo.*

El Fideicomiso y el Portafolio Inicial

La Operación dará como resultado la creación de una FIBRA hotelera denominada FIBRA STAY, con clave de cotización FSTAY, la cual consistirá en un vehículo líder en su tipo en términos de gobierno corporativo, transparencia y alineación de intereses entre el mercado y su Administrador. El Administrador de FIBRA STAY será 100% internalizado y en su compensación no se contempla

el pago de comisión alguna. Los miembros del equipo directivo del Administrador serán seleccionados por el Comité Técnico del Fideicomiso y podrán ser removidos por la Asamblea de Tenedores de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Prospecto FSTAY y en el Contrato de Fideicomiso.

El Portafolio Inicial que será contribuido a FSTAY está compuesto por 42 hoteles diversificados geográficamente en 20 estados y 27 ciudades en México. Dicho Portafolio Inicial integra la totalidad de los hoteles 100% propiedad de Hoteles City Express en México que cuentan con más de 2 años en operación².

Hoteles City Express adoptó las normas contables IFRS en 2010 y optó por registrar todos sus Activos Inmobiliarios a costo histórico para evitar volatilidad en sus resultados contables ligadas a la apreciación o depreciación temporal de los mismos. De esta forma, el portafolio de los Activos Inmobiliarios de Hoteles City Express se encuentra registrado en el estado de posición financiera de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Para Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados antes de diciembre 2010 se actualizó el registro contable de su activo fijo con base en un avalúo por parte de un despacho especializado para determinar el valor de la propiedad a dicha fecha.
- b) Para Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados posterior a diciembre 2010 su registro contable se realizó a costo histórico.

Derivado de dinámicas de mercado positivas y de la productividad y rentabilidad de los Activos Inmobiliarios, el portafolio actual de Hoteles City Express se encuentra significativamente subvaluado en sus registros contables en comparación con las opiniones de valor de mercado de terceros independientes.

A forma de análisis comparativo, de acuerdo a los registros de Hoteles City Express, el Portafolio Inicial que será contribuido al Fideicomiso cuenta con un valor de inversión hotelera inicial por \$3,560.4 millones y un valor contable neto de depreciación por \$4,016.5 millones, mientras que una opinión de valor sobre el Portafolio Inicial realizada por TINSA, un despacho valuador independiente especializado en inversiones hoteleras e inmobiliarias, alcanza aproximadamente \$5,722.2 millones. Un incremento de más de 61% ante el valor de inversión inicial de dicho Portafolio Inicial y de 42% ante el valor contable neto de depreciación.

El Portafolio Inicial se encuentra distribuido en tres Fideicomisos de Inversión. Los fiduciarios de dos de los tres Fideicomisos de Inversión celebraron el Crédito Garantizado con Scotiabank, el cual contó con un saldo insoluto de \$1,200 millones al 31 de diciembre de 2017. Dicho Crédito Garantizado se encuentra respaldado por una prenda sin transmisión de posesión sobre los derechos fideicomisarios derivados de los Fideicomisos de Inversión correspondientes, la cual fue celebrada por cada uno de los fideicomitentes de dichos Fideicomisos de Inversión en su carácter de deudores prendarios en favor de Scotiabank, en su carácter de acreedor prendario. Asimismo, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Crédito Garantizado, Hoteles City Express se constituyó como obligado solidario de los Fideicomisos de Inversión. Dicha obligación solidaria será liberada una vez FSTAY se constituya como obligado solidario de los Fideicomisos de Inversión de que se trata. Las condiciones de dicho financiamiento se encuentran referidas en la *Sección 2. Información detallada sobre la operación.*

² Con la única excepción del hotel City Express Saltillo Sur el cual se encuentra bajo procesos finales de adquisición y que será contribuido al portafolio en rondas de aportación subsecuentes apenas dichos procesos sean concluidos.

La Operación será sometida a aprobación por parte de la asamblea general ordinaria de accionistas de Hoteles City Express cuya convocatoria se publicó el día 23 de enero de 2018 en los medios e instancias oficiales. Para más información sobre la convocatoria de asamblea o para el trámite de pases de admisión favor de contactar al departamento de Relación con Inversionistas de Hoteles City Express cuyos datos se incluyen en la sección 8. *Personas Responsables*.

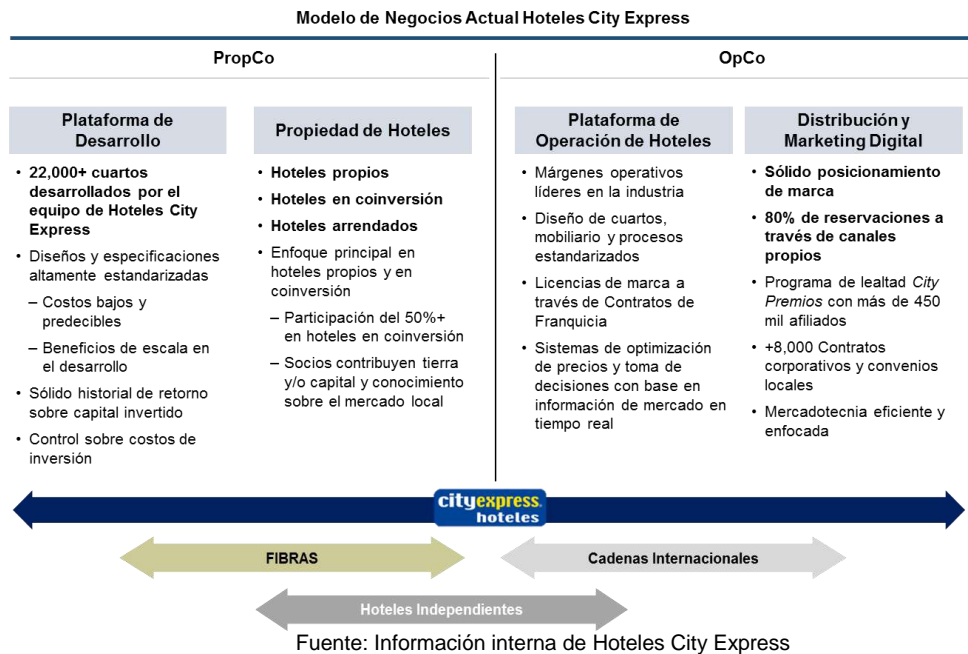
2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

2.1 Descripción detallada de la Operación

Hoteles City Express es la cadena hotelera de servicio limitado líder y de mayor crecimiento en México y se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de propiedades orientadas a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. Hoteles City Express desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos principalmente económico y budget los cuales se encuentran en su mayoría en México.

Al 31 de diciembre de 2017, Hoteles City Express contaba con 135 hoteles en operación, con presencia en 29 de las 32 entidades federativas de México y en 3 países adicionales en Latinoamérica. Hoteles City Express contempla realizar la apertura de 5 hoteles adicionales a los 135 existentes para el primer trimestre de 2018 y cuenta con un plan de desarrollo de entre 15 y 20 hoteles adicionales para dicho año completo.

Hoteles City Express integra dentro de su modelo de negocio 4 pilares fundamentales: a) la plataforma de desarrollo de hoteles, b) el negocio inmobiliario de propiedad de hoteles, c) la plataforma de operación hotelera, y d) una robusta red de distribución y marketing digital.



Estos cuatro pilares de negocio permiten a Hoteles City Express contar con significativas ventajas competitivas ante sus competidores al permitirle integrar horizontalmente la cadena de valor completa de la industria hotelera en México.

Lo anterior ha permitido alcanzar escala suficiente y consolidar una masa crítica de hoteles que representa el inventario por marca de mayor tamaño en México. Actualmente, Hoteles City

Express ha decidido seguir las tendencias internacionales y comenzar a volver independiente una parte de su negocio inmobiliario de propiedad de hoteles.

Hoteles City Express planea realizar una operación de colocación de una parte de sus Activos Inmobiliarios en el mercado a través de una FIBRA hotelera. Dicha Operación consiste en la contribución por parte de Hoteles City Express de un Portafolio Inicial de 42 Activos Inmobiliarios 100% de su propiedad a un fideicomiso bajo el Régimen Fiscal de FIBRA hotelera denominada FIBRA STAY y a la colocación de un porcentaje minoritario de dicho Portafolio Inicial en el mercado público a través de una Oferta Pública Primaria de dicho Fideicomiso, manteniendo Hoteles City Express una participación mayor al 50% sobre el mismo, mediante la tenencia de un porcentaje mayoritario de los CBFIs.

Los inversionistas que participen en la Oferta Pública Primaria de FSTAY recibirán CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso y serán acreedores a las distribuciones que realice el Fideicomiso en el futuro de acuerdo a las Políticas de Distribución. Es importante destacar que no existirá canje de títulos de Hoteles City Express por los CBFIs de FSTAY, ni viceversa. Los accionistas de Hoteles City Express continuarán teniendo los mismos derechos corporativos y económicos en Hoteles City Express con los que contaban antes de la Operación.

Derivado de la existencia de los Créditos Intercompañías, a la fecha de ejecución de la Operación, habrán sido celebradas una serie de operaciones de formación en virtud de las cuales el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial. Dicho lo anterior, el destino de los recursos será el repago de los Créditos Intercompañías y el pago del ISAI. *Para mayor información sobre las operaciones de formación favor de consultar el Prospecto FSTAY.*

De forma preliminar, Hoteles City Express estima que la Operación represente un monto aproximado de \$2,000.0 millones el cual liquidará los Créditos Intercompañías, por un saldo insoluto de \$1,800.0 millones al 31 de diciembre de 2017. Una vez recibidos los recursos por parte de IHCE, ésta los invertirá en el reforzamiento del plan de desarrollo de Hoteles City Express, al incrementar su capacidad de poner en operación entre 18 y 24 hoteles por año de los años que van del año 2019 hasta el año 2022.

La Operación será sometida a aprobación por parte de la asamblea general ordinaria de accionistas de Hoteles City Express cuya convocatoria se publicó el día 23 de enero de 2018 en los medios e instancias oficiales. Para mayor información sobre la convocatoria de asamblea o para el trámite de pases de admisión favor de contactar al departamento de Relación con Inversionistas de Hoteles City Express cuyos datos se incluyen en la sección 8. *Personas Responsables.*

2.2 Objetivos de la Operación

La Operación cuenta con los siguientes objetivos:

- a) Transparentar, capturar y aprovechar el valor de los Activos Inmobiliarios de Hoteles City Express en el mercado
- b) Obtener liquidez para reforzar el crecimiento en número de unidades para 2019 – 2022
- c) Establecer un mecanismo de reciclaje de activos sostenible sin dilución alguna a accionistas y que permita crecimiento continuo
- d) Generar transparencia en cuanto al desempeño, rentabilidad y valor real de Hoteles City Express

A continuación, se describen cada uno de los objetivos a detalle.

Transparentar, capturar y aprovechar el valor de los Activos Inmobiliarios de Hoteles City Express en el mercado.

Con un inventario de 135 Activos Inmobiliarios, Hoteles City Express cuenta con el inventario hotelero por marca más grande en México. En cuanto a dicho inventario, 54 hoteles son 100% propios, 33 son coinversiones, 14 son hoteles en arrendamiento, 5 son hoteles bajo contratos de franquicia, y 29 son contratos de Operación y Administración Hotelera.

El activo fijo neto total relacionado con los Activos Inmobiliarios que son propiedad 100% de Hoteles City Express, las coinversiones con sus socios, el equipamiento de hoteles en arrendamiento y la infraestructura operativa de las subsidiarias de Hoteles City Express en septiembre 2017 ascendió a \$9,518.2 millones.

Hoteles City Express adoptó las normas contables IFRS en 2010 y optó por registrar todos sus Activos Inmobiliarios a costo histórico para evitar volatilidad en sus resultados contables ligadas a la apreciación o depreciación temporal de los mismos. De esta forma, el portafolio de los Activos Inmobiliarios de Hoteles City Express se encuentra registrado en el estado de posición financiera de acuerdo con los siguientes criterios:

- c) Para Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados antes de diciembre 2010 se actualizó el registro contable de su activo fijo con base en un avalúo por parte de un despacho especializado para determinar el valor de la propiedad a dicha fecha.
- d) Para Activos Inmobiliarios adquiridos o desarrollados posterior a diciembre 2010 su registro contable se realizó a costo histórico.

Derivado de dinámicas de mercado positivas y de la productividad y rentabilidad de los Activos Inmobiliarios, el portafolio actual de Hoteles City Express se encuentra significativamente subvaluado en sus registros contables en comparación con las opiniones de valor de mercado de terceros independientes.

A forma de análisis comparativo, de acuerdo a los registros de Hoteles City Express, el Portafolio Inicial que será contribuido al Fideicomiso cuenta con un valor de inversión hotelera inicial por \$3,560.4 millones y un valor contable neto de depreciación por \$4,016.5 millones, mientras que una opinión de valor sobre el Portafolio Inicial realizada por TINSA, un despacho valuador independiente especializado en inversiones hoteleras e inmobiliarias, alcanza aproximadamente \$5,722.2 millones. Un incremento de más de 61% ante el valor de inversión inicial de dicho Portafolio Inicial y de 42% ante el valor contable neto de depreciación.

Con esto, uno de los principales objetivos de la Operación es capturar el valor no reconocido de los Activos Inmobiliarios de Hoteles City Express y aprovechar esta revaluación para generar un mecanismo de financiamiento de capital para futuros desarrollos.

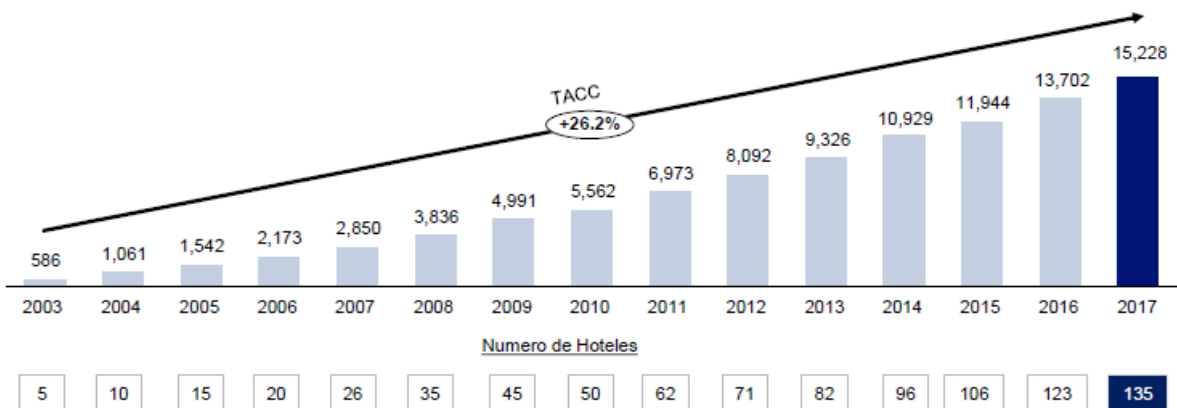
Obtener liquidez para reforzar el crecimiento en unidades hoteleras para 2019 - 2022

Desde sus inicios, Hoteles City Express se ha caracterizado por ser la cadena hotelera de mayor crecimiento en México, con un historial de una apertura hotelera cada 6 semanas en promedio. Hoteles City Express cuenta con un sólido equipo de desarrollo de hoteles con una experiencia de más de 25 mil habitaciones construidas, lo cual Hoteles City Express considera no tiene precedente en México.

A continuación, se presenta una gráfica sobre la evolución histórica del crecimiento de Hoteles City Express desde su origen y hasta el 31 de diciembre de 2017.

Crecimiento Histórico de la Cadena

Número de Habitaciones



Fuente: Información interna

Para lograr el crecimiento histórico observado, Hoteles City Express ha tenido que planear sistemáticamente con 18 meses de antelación la adquisición de terrenos y la estructuración de proyectos así como iniciar con el trámite de permisos y licencias para continuar con el desarrollo y puesta en marcha de cada uno de sus proyectos. La capacidad de ejecución de Hoteles City Express le permite concluir en promedio la construcción de un hotel entre 6 y 12 meses a partir del inicio de la construcción.

Actualmente Hoteles City Express cuenta con un plan de desarrollo que contempla la apertura de entre 15 y 20 hoteles durante 2018 adicionales a 5 propiedades correspondientes a su plan de desarrollo 2017 y de acuerdo con sus niveles actuales de liquidez podría desarrollar de 2019 en adelante un total de entre 10 y 15 hoteles (75% bajo la modalidad de hoteles 100% propios y coinversiones) utilizando únicamente la generación orgánica de flujo de efectivo y un apalancamiento a costo ("loan-to-cost") de 40% para cada uno de los nuevos proyectos.

Hoteles City Express estima que requiere para su operación diaria un nivel de efectivo y equivalentes mínimo de \$900.0 millones. A continuación se presenta una tabla ilustrativa sobre las posibles formas fondeo del plan de desarrollo antes de la ejecución de alternativas estratégicas.

Generación de Flujo y Requerimientos de Efectivo 2019 En Adelante	MXN MM
Flujo de Efectivo Antes de Inversión de Hoteles 2017 Anualizado Linealmente al 30 de septiembre 2017	\$841.6
Crecimiento Anual Histórico del Flujo de Efectivo Últimos 3 años	20.3%
Flujo Disponible para Inversión en Hoteles en 2019	\$1,217.0
Apalancamiento Adicional (40% LTC)	\$811.30
Total Disponible para Inversión en Hoteles	\$2,028.3
Costo por Llave Estimado Plan de Desarrollo 2019	\$1.35
Número de Habitaciones Promedio por Hotel	130
Máximo Potencial de Desarrollo con Recursos Actuales en Número de Unidades 100% Propias	12

Fuente: Información interna

Como se muestra en la tabla anterior, de no ejecutarse alguna alternativa estratégica, el crecimiento sostenido de Hoteles City Express continuaría con un ritmo importante pero podría ser menor al que ha tenido en los últimos años.³

Hoteles City Express estima que la ejecución de la Operación le permitirá no solo mantener el ritmo de crecimiento actual sino incrementarlo a un total de hasta 24 hoteles (75% bajo la modalidad de hoteles 100% propios y coinversiones) por año una vez captados los recursos de dicha Operación. Lo anterior representaría un crecimiento de aproximadamente 60% en la capacidad de desarrollo de Hoteles City Express.

La siguiente tabla contiene una descripción de los efectos esperados en los resultados del plan de desarrollo una vez realizada la Operación:

Reforzamiento del Plan de Desarrollo 2019 - 2022	Actual	Después de la Operación	Variación
Límite de la Capacidad de Desarrollo en:			
Número de Hoteles Bajo Cualquier Esquema de Inversión	15	24	60.0%
Número de Habitaciones Bajo Cualquier Esquema de Inversión	1,956	3,120	59.5%

Fuente: Información interna

³ Para el estimado 2017 se asume el desempeño anualizado linealmente (división entre 9 meses y multiplicación por 12 meses) con base en los resultados presentados al 30 de septiembre de 2017.

Hoteles City Express ha incrementado continuamente la capacidad de desarrollar hoteles desde su creación, reforzando la estructura de su equipo de desarrollo en la medida en la que los planes de desarrollo de hoteles han incrementado. El número máximo de aperturas que ha realizado Hoteles City Express en un año calendario es de 17 hoteles y espera tener 20 aperturas en 2018.

Hoteles City Express estima que podrá alcanzar dicho objetivo y continuar con sus planes de crecimiento en función del reforzamiento de su dirección de desarrollo en los últimos 18 meses, la implementación de procesos matriciales y la transformación cultural orientada al empoderamiento a niveles medios en la estructura corporativa. Asimismo, Hoteles City Express espera continuar creciendo mientras mantiene un estricto control en su costo por cuarto para mantener los niveles de rentabilidad esperados.

El reforzamiento del plan de desarrollo de Hoteles City Express a lo largo del tiempo resulta una fuente de valor relevante para éste dado el rendimiento aditivo de cada nuevo hotel ante el costo estimado de capital de la compañía.

De esta forma, históricamente y cómo es posible inferir por medio de las métricas del Portafolio Inicial, Hoteles City Express ha demostrado una disciplina en el control de costos y en la productividad de sus hoteles, alcanzando niveles promedio de ROIC de entre 12% y 14% una vez que sus hoteles alcanzan la fase de estabilización. A continuación se presenta el cálculo del ROIC para el Portafolio Inicial con base en la información presentada en este Folleto Informativo.

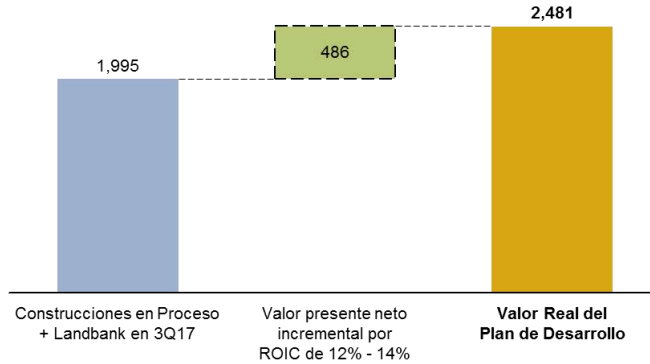
Rentabilidad del Portafolio Inicial FSTAY	MXN MM
EBITDA 2017 Estimado (3Q17 Anualizado Linealmente)	\$414.10
Inversión Inicial del Portafolio	\$3,460.40
ROIC	12.0%

Fuente: Información Interna

Dado que cada uno de los proyectos que desarrolla Hoteles City Express, genera valor incremental al costo de construcción, ésta valúa el plan de desarrollo con base en el valor presente neto que generaría cada nuevo proyecto. A continuación se presenta de forma ilustrativa una aproximación al valor del plan de desarrollo actual de Hoteles City Express con base en estos criterios.

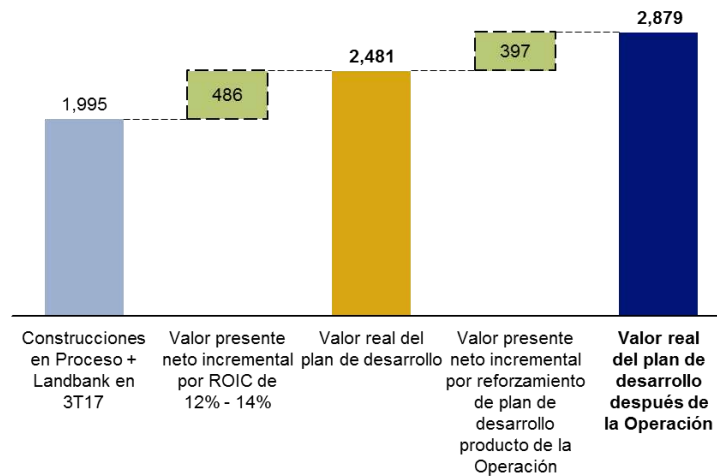
Plan de Desarrollo Actual Al 30 de septiembre de 2017	Hoteles	Habitaciones	Costo Histórico (MXN MM)
Construcciones en Proceso	20	2,500	\$1,484
Landbank Adicional	17	2,380	\$511
Total Plan de Desarrollo Actual	37	4,880	\$1,995

Fuente Información Interna



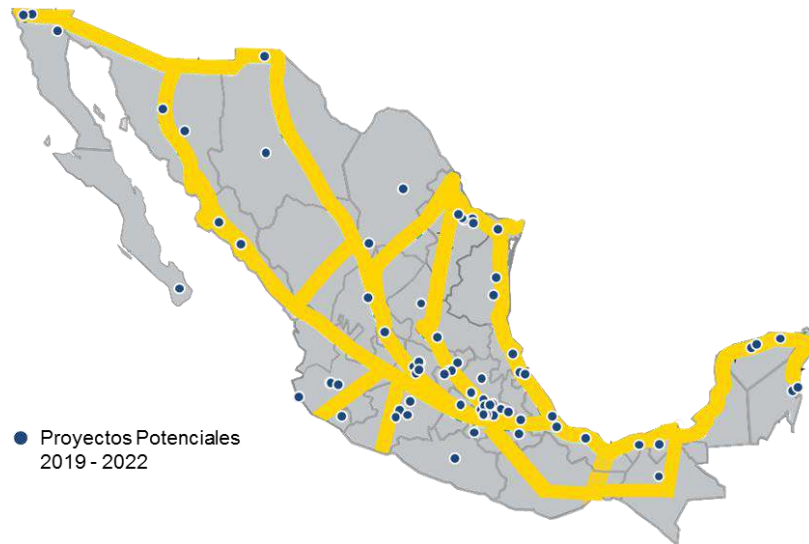
Fuente Información Interna

Adicionalmente, al ejecutar la Operación y al incrementar la capacidad de desarrollo de Hoteles City Express en 60% (en términos de número de cuartos y hoteles desarrollados) derivado de la liquidez obtenida mediante la colocación de los CBFIS emitidos por el vehículo FSTAY, el desarrollo de hoteles debería incrementar el valor del plan de desarrollo. La siguiente figura muestra de forma ilustrativa dicha consideración.



Fuente: Información Interna.

Finalmente, cabe destacar que Hoteles City Express espera continuar invirtiendo sus recursos en proyectos que generen ROIC superior al 12% gracias a las atractivas oportunidades de desarrollo en México. Actualmente, Hoteles City Express cuenta con una robusta lista de proyectos potenciales los cuales, a juicio de Hoteles City Express, presentan dinámicas de mercado y factores de demanda sólidos y atractivos en cada una de sus respectivas plazas. A continuación se presenta un mapa con algunas ubicaciones en las que Hoteles City Express podría explorar desarrollos futuros bajo las diferentes marcas que actualmente tiene.



Fuente: Información Interna.

Establecimiento de un mecanismo de reciclaje de activos sostenible sin dilución alguna a accionistas garantizando crecimiento continuo

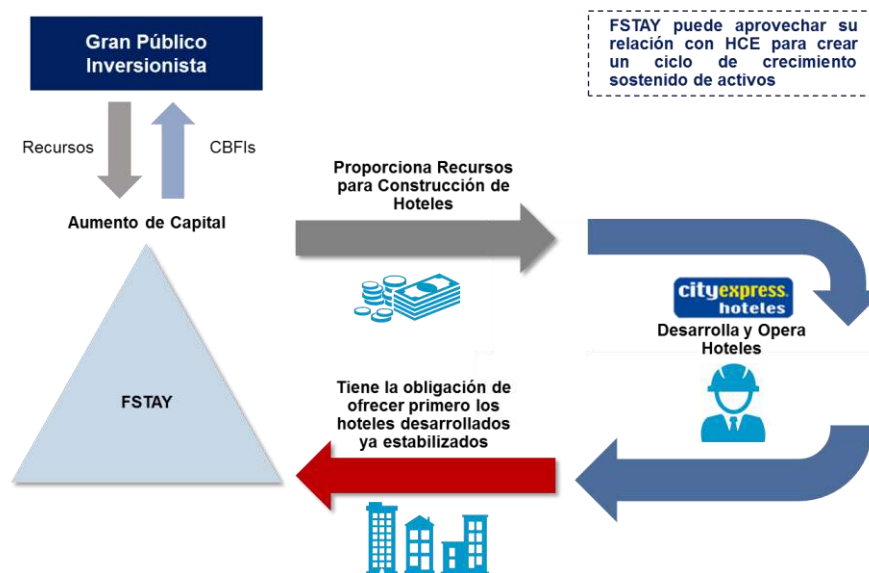
Hoteles City Express, a través de la ejecución de la Operación, planea el establecimiento de un vehículo de reciclaje continuo de activos. De esta forma, el Fideicomiso sería el primer vehículo en su tipo con un claro potencial de crecimiento inorgánico así como un gobierno corporativo sólido y alineado a los intereses de sus inversionistas.

En caso de completarse la Operación, Hoteles City Express invertiría parte de los recursos materia de la misma en el desarrollo y puesta en marcha de nuevos hoteles bajo las modalidades de hoteles 100% propios y coinversiones en México. En este mismo sentido, Hoteles City Express operaría dichos nuevos desarrollos con el objetivo de que los mismos alcancen su fase de estabilización en un periodo no mayor a 3 años.

FSTAY tendrá un derecho al tanto (*“right of first refusal”*) sobre las propiedades que desarrolle Hoteles City Express, las cuales le deberán ser ofrecidas una vez que cumplan su tercer aniversario o tengan un ROIC igual o mayor al 12.0%, lo que suceda primero. De esta forma, FSTAY podría adquirir de forma directa y recurrente portafolios hoteleros de altísima calidad desarrollados y operados por Hoteles City Express bajo los estándares de la misma.

A través del establecimiento de FSTAY, Hoteles City Express obtendría un flujo constante de recursos para desarrollo sin dilución a sus accionistas y se convertiría en un vehículo de desarrollo y operación de hoteles apegado a un modelo mayormente *“asset light”*.

A continuación, se presenta un diagrama ilustrativo sobre el proceso de reciclaje de Activos Inmobiliarios.



Fuente: Información Interna

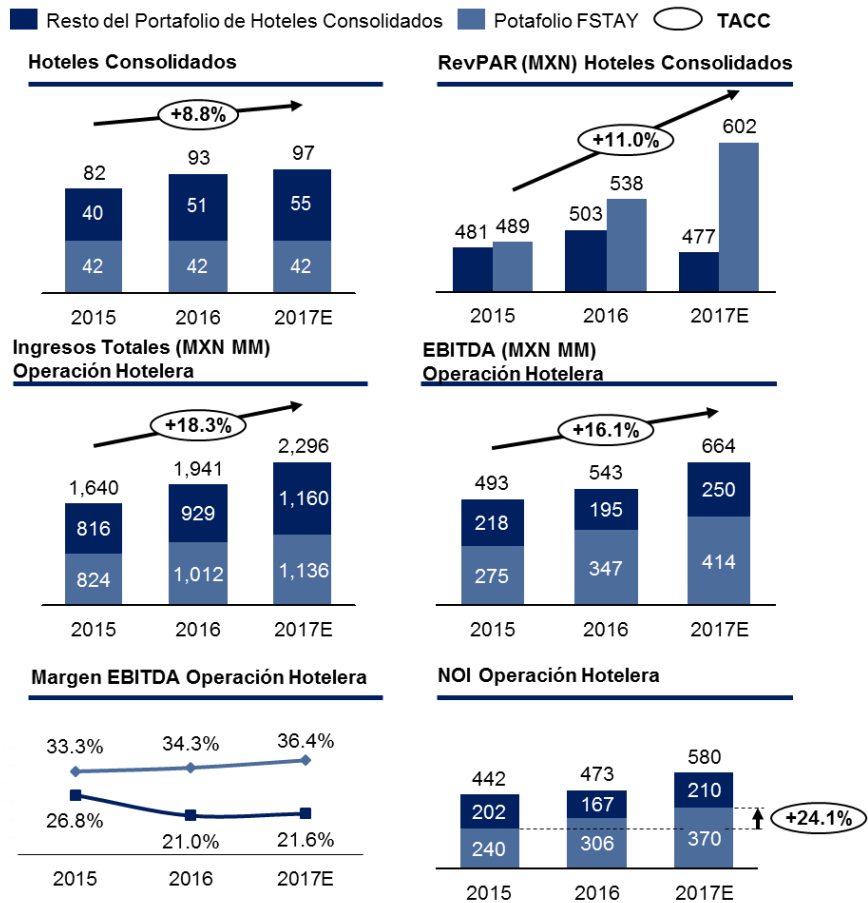
Derivado de la experiencia internacional, la transformación de un modelo intensivo en capital a un modelo mucho más enfocado en operación podría generar múltiplos de valuación mayores para los flujos de Hoteles City Express, lo cual Hoteles City Express considera que podrá tener un impacto positivo en el precio de sus acciones.

Generación de transparencia en cuanto al desempeño, rentabilidad y valor real de Hoteles City Express

Históricamente y producto del rápido crecimiento de Hoteles City Express, está tiene que invertir constantemente en reserva territorial y mantener altos niveles de construcciones en proceso. Adicionalmente, los registros contables de Hoteles City Express no han permitido diferenciar el desempeño de los hoteles con dinámicas de operación estabilizadas. De esta forma, con la ejecución de la Operación y derivado de la segmentación de los resultados operativos y financieros de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y del Portafolio Inicial es posible demostrar el potencial de crecimiento con el que cuentan los Activos Inmobiliarios en operación que aún no se encuentran estabilizados.

A continuación se presenta la evolución histórica de los indicadores operativos y financieros de operación hotelera no IFRS segmentados entre el Fideicomiso y el resto del portafolio de hoteles consolidados (hoteles propios, coinvertidos y arrendados) de Hoteles City Express. Lo anterior se deriva de la nota de segmentos presentada en el Reporte Anual 2016 de Hoteles City Express y la publicación de los estados financieros combinados del Portafolio Inicial⁴.

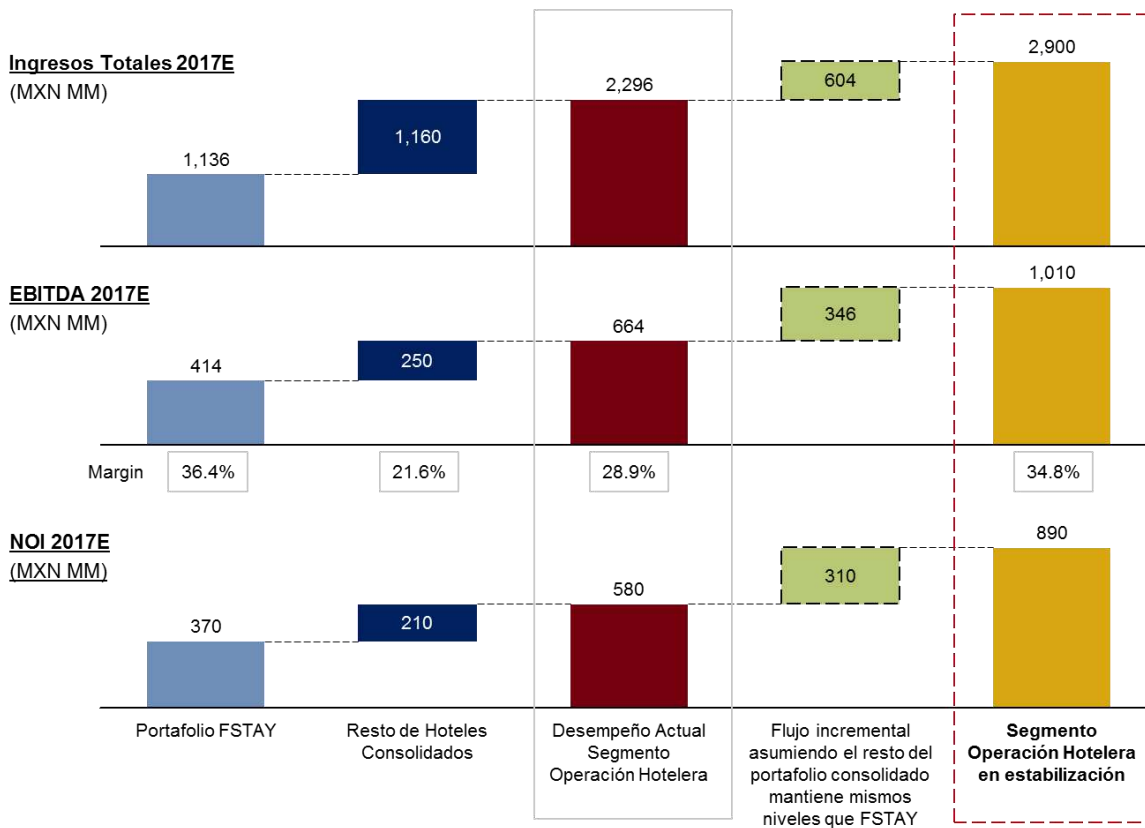
⁴ Para el estimado 2017 se asume el desempeño anualizado linealmente del segmento operación hotelera con base en los resultados presentados al 30 de septiembre de 2017.



Fuente: Información interna

Dado que el Portafolio Inicial contribuido al Fideicomiso presenta dinámicas similares a las de un portafolio estabilizado, es posible inferir el potencial de los hoteles no estabilizados al alcanzar su etapa de estabilización.

En la siguiente gráfica se presenta un análisis ilustrativo para ejemplificar el efecto anterior.

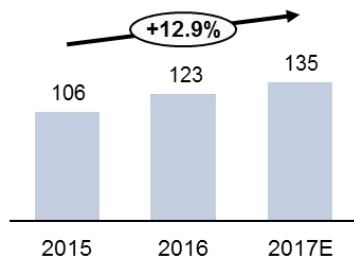


Fuente: Información interna

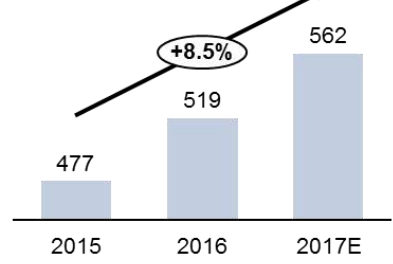
De la misma forma, la estabilización del portafolio hotelero también podría fortalecer las métricas de ingresos y productividad del segmento de administración hotelera que consiste en el cobro de honorarios por operación y franquicia por parte de OHCE. Adicionalmente, Hoteles City Express estima que la plataforma operativa de OHCE tiene un alto potencial de apalancamiento operativo ya que aproximadamente 80% del total de los costos son fijos por lo cual los ingresos adicionales no deberían implicar un incremento significativo en los gastos traduciéndose en una rápida expansión de márgenes.

En la siguiente figura se presenta la evolución histórica de los indicadores operativos y financieros de la administración hotelera.

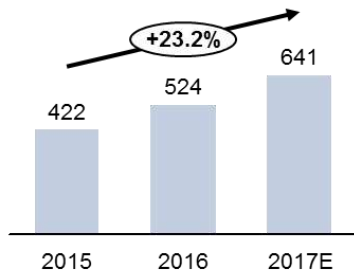
Número de Hoteles en la Cadena



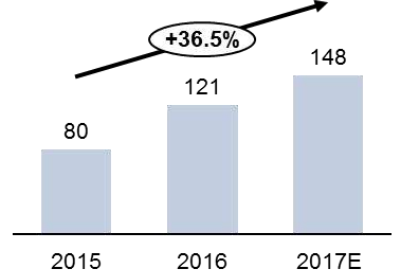
RevPAR (MXN) Cadena



Ingresos Totales (MXN MM) Adm Hot



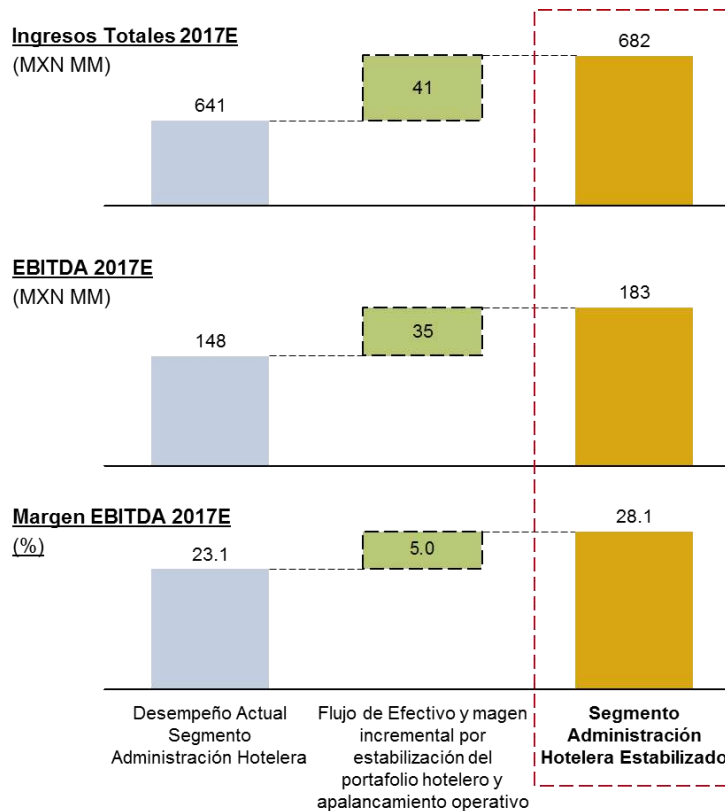
EBITDA (MXN MM) Adm Hot



Fuente: Información interna

De la misma forma que para el segmento de operación hotelera, para el segmento de administración hotelera también es posible inferir el potencial de ingresos y EBITDA adicionales una vez que los hoteles en proceso de estabilización alcancen su etapa de estabilización y se alcance escala operativa.

A continuación, se presenta un análisis ilustrativo para ejemplificar el efecto anterior.

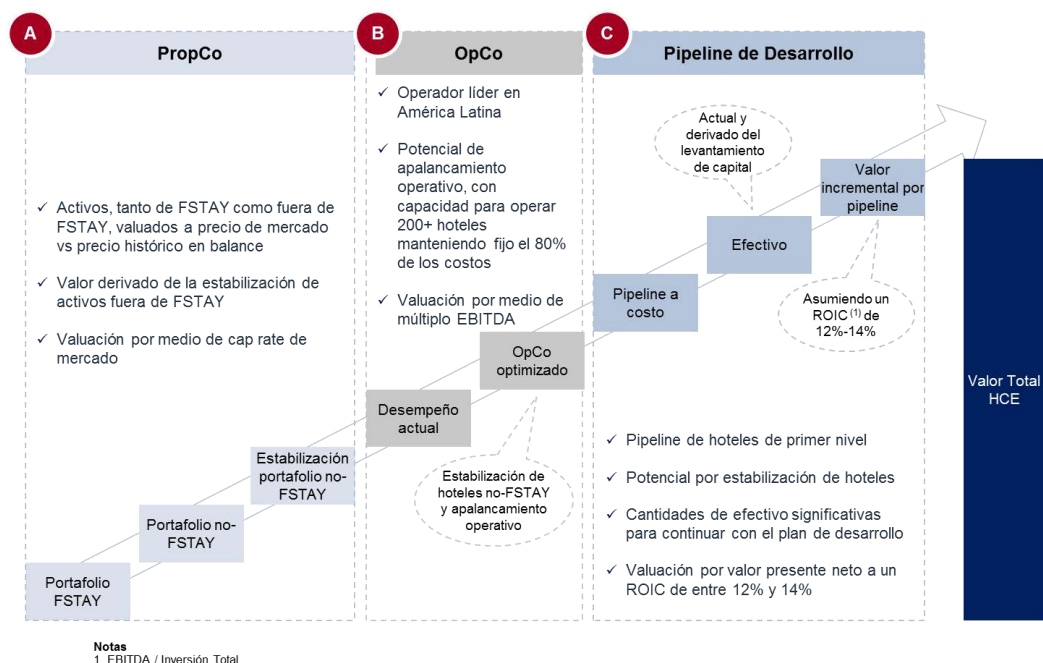


Fuente: Información interna

Por último, es importante destacar que adicionalmente a la posible estimación de valor incremental producto de la correcta valuación de ambos segmentos, la Operación implicaría el listado de dos vehículos con dinámicas de registro contable distintas de acuerdo a IFRS. De esta forma, Hoteles City Express continuaría registrando sus activos a costo histórico, lo cual permite el cálculo del ROIC de acuerdo a la inversión total, mientras que FSTAY registraría sus activos al valor de mercado determinado por un tercero especializado y actualizable anualmente.

Hoteles City Express estima que la ejecución de la Operación permitirá al mercado identificar adecuadamente las fuentes de valor incremental derivadas de la estabilización de sus hoteles una vez que existirá información pública sobre el desempeño de un portafolio que presenta dinámicas de propiedades estabilizadas.

El siguiente diagrama presenta de forma únicamente ilustrativa un esquema de valuación de las distintas partes de Hoteles City Express con base en lo expresado anteriormente.



Fuente: Información Interna

Adicionalmente, al tener 2 vehículos (HCITY y FSTAY) los inversionistas contarán mayor flexibilidad para elegir entre una plataforma de crecimiento (HCITY) y un portafolio de hoteles estabilizados (FSTAY) tomando en cuenta diferentes riesgos.

2.3 Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la Operación

Los gastos de colocación relacionados con la Operación serán cubiertos con los recursos provenientes de ésta y serán registrados bajo el capital contable de Hoteles City Express.

De forma preliminar se asume que los costos y gastos derivados de la Operación se ubiquen en aproximadamente \$250.0 millones incluyendo el pago neto de los impuestos derivados de la misma.

Para mayor información acerca de los gastos relacionados con la Operación, favor de consultar el Prospecto FSTAY que se encuentra disponible en la página de la BMV.

2.4 Fecha de aprobación de la Operación

La Operación fue presentada y aprobada por el consejo de administración de Hoteles City Express el 22 de enero de 2018 para su propuesta a la asamblea general ordinaria de accionistas de Hoteles City Express.

De conformidad con los estatutos sociales de Hoteles City Express, la realización de la Operación objeto del presente Folleto Informativo se encuentra sujeta a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de Hoteles City Express. Con fecha 23 de enero de 2018, se emitió la convocatoria para la asamblea correspondiente en los medios e instancias oficiales, misma que tendrá lugar el 15 de febrero de 2018.

Para mayor información sobre la convocatoria de asamblea o para el trámite de pases de admisión favor de contactar al departamento de relación con inversionistas de Hoteles City Express cuyos datos se incluyen en la sección 8. *Personas Responsables*.

2.5 Gravámenes de los activos involucrados en la Operación

El Portafolio Inicial se encuentra distribuido en tres Fideicomisos de Inversión. Dichos Fideicomisos de Inversión celebraron los Créditos Intercompañías con IHCE, los cuales cuentan con un saldo insoluto de \$1,800.0 millones al 31 de diciembre de 2017, devengan intereses a una tasa TIIE + 1.80% y tienen vencimiento en el año 2019. Adicionalmente los fiduciarios de dos de los tres Fideicomisos de Inversión celebraron el Crédito Garantizado, como acreditados. Por lo anterior únicamente uno de los 3 Fideicomisos de Inversión existentes, salvo por los Créditos Intercompañías, se encuentra libre de deuda.

Con el objetivo de cubrir la tasa variable del Crédito Garantizado, los Fideicomisos de Inversión que celebraron el Crédito Garantizado, han celebrado un contrato de cobertura de tasa con distintas subsidiarias de Hoteles City Express, que a su vez tenían coberturas de tasa contratadas, para que de esta forma la tasa total de intereses fija por el Crédito Garantizado se encuentre en 8.55%.

El Crédito Garantizado se encuentra respaldado por una prenda sin transmisión de posesión sobre los derechos fideicomisarios derivados de los Fideicomisos de Inversión correspondientes, la cual fue celebrada por cada uno de los fideicomitentes de dichos Fideicomisos de Inversión en su carácter de deudores prendarios en favor de Scotiabank, en su carácter de acreedor prendario. Asimismo, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Crédito Garantizado, Hoteles City Express se constituyó como obligado solidario de los Fideicomisos de Inversión. Dicha obligación solidaria será liberada una vez que FSTAY se constituya como obligado solidario de los Fideicomisos de Inversión, de que se trata al momento de la emisión.

Cabe destacar que para la acreditación del financiamiento bancario al que se refiere el párrafo anterior, en cumplimiento con un indicador financiero de apalancamiento a valor ("*loan-to-value*"), se utilizó la opinión de valor de TINSA. Dicha opinión fue validada exhaustivamente y aceptada de completa conformidad por las áreas de valuación de activos inmobiliarios de Scotiabank⁵. *Para mayor información sobre el valor de mercado de los activos consultar la subsección Dictamen Valuatorio dentro de esta sección del Folleto Informativo*

Finalmente, al momento de la emisión del Fideicomiso y derivado de las implicaciones fiscales, éste podría entrar en un financiamiento de corto plazo para financiamiento del pago del IVA, dicha línea ascendería a un monto por aproximadamente \$670.3 millones y se contrataría bajo condiciones de mercado similares a dichas facilidades crediticias.

Históricamente, el Portafolio Inicial ha sido capaz de cubrir holgadamente su servicio de deuda y ha venido disminuyendo su nivel de apalancamiento.

2.6 Dictamen Valuatorio

El Portafolio Inicial cuenta con un valor de inversión hotelera inicial por \$3,560.4 millones y un valor contable neto de depreciación por \$4,016.5 millones.

⁵ De acuerdo al valor de los activos que componen el Portafolio Inicial el índice de apalancamiento a valor ("*loan-to-value*") al cierre de 2017 resultó de 20.9%.

Así mismo, con el objetivo de transparentar la valuación de mercado del Portafolio Inicial, Hoteles City Express solicitó una opinión de valor a TINSA, despacho valuador independiente especializado en inversiones hoteleras e inmobiliarias en España, México y el resto de Latinoamérica. El valor de mercado del Portafolio Inicial de acuerdo a la opinión emitida por TINSA alcanza \$5,722.2 millones.

El valor de Portafolio Inicial determinado por TINSA fue obtenido a través de una metodología de capitalización de rentas futuras y se sustenta a través de distintos métodos adicionales de valuación tales como el enfoque físico y de costos. Dicha opinión de valor fue construida con base en avalúos individuales de cada uno de los Activos Inmobiliarios que componen el Portafolio Inicial. Los avalúos individuales fueron realizados contemplando que la fecha de determinación del valor fuese al cierre de 2017.

No obstante que la opinión de valor fue construida con base en avalúos individuales, ésta se encuentra ajustada por un efecto portafolio el cual asume el valor de mercado de los Activos Inmobiliarios como si fuesen adquiridos en su conjunto y no individualmente.

Contemplando el crecimiento anual compuesto histórico del NOI del Portafolio Inicial y el nivel que presentó dicho NOI en 2017 para realizar una estimación de la métrica para 2018 (base de la aproximación de valor de TINSA), la opinión de valor sobre el Portafolio Inicial arrojaría una tasa de capitalización ("*Cap rate*") de aproximadamente 8.0%

En virtud de todo lo anterior, se presenta a continuación la opinión de valor del Portafolio Inicial por parte de TINSA.

Ciudad de México a 26 de Diciembre de 2017

Hoteles City Express

De acuerdo a su solicitud me permito exponer que Tinsa México realizó la valuación de un portafolio de 42 hoteles City Express con dispersión nacional durante el año 2017 cuyo valor total ascendió a **\$5,722,152,000.00 m.n.** con un total de 4,980 habitaciones, en el ANEXO I del presente documento se especifican cada uno de ellos así como el número de folio Tinsa para mayor referencia.

Me reitero a sus órdenes para cualquier aclaración ó duda adicional.

Saludos cordiales,

Atentamente



Ing. Arq. E.V.I. César Gómez Pastrana
Gerencia de Proyectos Especiales
TINSA México
Tasaciones Inmobiliarias de México S.A. de C.V.

ANEXO I

No.	Hotel	Marca	Subsidiaria	N° Hab.	No. Folio Tinsa
1	Ce Saltillo Norte	Ce	Inmobiliaria City Express	120	Enc. 330417
2	Ce San Luis Potosí Zona Industrial	Ce	IP San Luis	120	Enc. 0343938
3	Ce Monterrey Santa Catarina	Ce	IP Monterrey Santa Catarina	105	Enc. 330422
4	Ce Querétaro	Ce	IP Querétaro	121	Enc. 0330424-1
5	Ce León	Ce	IP León	120	Enc. 0330625_1
6	Ce Puebla Centro	Ce	IP Puebla	124	Enc. 0330423
7	Ce Ciudad Juárez	Ce	Inmobiliaria Hotelera City Express	114	Enc. 0340468
8	Ce Irapuato	Ce	Administradora de Hoteles BC	104	Enc. 330413_1
9	CS Querétaro	CS	Rivera del Mar	89	Enc. 0343939
10	CP Guadalajara Expo	CP	IP Guadalajara	145	Enc.0330626_1
11	Ce Mexicali	Ce	IP Baja Norte	117	Enc. 0330418
12	Ce Toluca	Ce	IP Lerma	141	Enc. 0343940
13	Ce EBC Reforma	Ce	Eduhoteles	70	Enc. 343941
14	CP Insurgentes Sur	CP	IH Insurgentes Sur	159	Enc. 330416-2
15	Ce Silao Aeropuerto	Ce	Desarrolladora Hotelera del Bajío	121	Enc. 0343942
16	Ce Lázaro Cárdenas	Ce	Rivera del Mar	119	Enc. 343943
17	CS Toluca	CS	IP Lerma	91	Enc. 0330629
18	Ce Monterrey Aeropuerto	Ce	IP Monterrey Santa Catarina	166	Enc. 330628
19	CP Reforma El Ángel	CP	Operadora Metropól	137	Enc. 330427-2
20	Cj Mexicali	Cj	IP Baja Norte	104	Enc. 0330630
21	Ce Los Mochis	Ce	IP Puebla	124	Enc. 0330631-1
22	Cj Ciudad Juárez Consulado	Cj	IP San Luis	128	Enc. 0343944
23	Ce Nogales	Ce	IP Baja Norte	109	Enc. 343945
24	Ce Aguascalientes Sur	Ce	IP Guadalajara	123	Enc. 0330419_1
25	Ce Manzanillo	Ce	IH Insurgentes Sur	116	Enc. 0330634-1
26	Ce Ciudad Obregón	Ce	Inmobiliaria City Express	120	Enc. 0330635-1
27	Ce Campeche	Ce	IP Guadalajara	110	Enc. 0343946
28	Ce Villahermosa	Ce	IP Querétaro	155	Enc. 0343947
29	Ce Tijuana Insurgentes	Ce	IP Lerma	127	Enc. 0343948
30	CP Patio Universidad	CP	Administradora de Hoteles BC	124	Enc. 332481
31	Ce La Paz	Ce	IP Villahermosa	124	Enc. 343949
32	CP Monterrey Nuevo Sur	CP	IP Villahermosa	138	Enc. 330426_1
33	Ce Matamoros	Ce	Administradora de Hoteles BC	113	Enc. 0330646
34	Ce Salamanca	Ce	IH Insurgentes Sur	113	Enc. 0330638
35	Cj Villahermosa	Cj	IP Querétaro	136	Enc. 0343950
36	CS Cabo San Lucas	CS	IP Querétaro	28	Enc. 0343951
37	CP Cabo San Lucas	CP	IP Querétaro	135	
38	CP Guadalajara Palomar	CP	IH Insurgentes Sur	113	Enc.0330642_1
39	Ce Piedras Negras	Ce	Administradora de Hoteles BC	113	Enc. 330648
40	CP Periférico Sur Tlaipan	CP	IP Baja Norte	137	Enc. 330647_1
41	CP Monterrey San Jerónimo	CP	IP León	149	Enc. 330643_1
42	CS Silao Aeropuerto	CS	Desarrolladora Hotelera del Bajío	58	Enc. 0343942

2.7 Descripción del Portafolio Inicial

El patrimonio del Fideicomiso estará conformado en un inicio por el Portafolio Inicial el cuál se compone por 42 hoteles diversificados geográficamente en 20 estados y 27 ciudades en México. Dicho Portafolio Inicial incluye hoteles con una edad promedio de 7.7 años. De los 42 Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio 31 Activos Inmobiliarios cuentan con más de 3 años en operación; 4 Activos Inmobiliarios han operado entre 2 y 3 años completos; y 7 Activos Inmobiliarios han operado entre 1 y 2 años completos.

A continuación, se muestra la composición del Portafolio Inicial por fecha de apertura:

Año	Hoteles	Habitaciones
2003	5	586
2004	3	342
2005	1	89
2006	3	403
2007	2	229
2008	4	497
2009	3	365
2010	2	237
2011	2	239
2012	4	512
2013	2	248
2014	4	500
2015	7	733
Total	42	4,980

Fuente: Información Interna

El Portafolio Inicial está compuesto por 42 hoteles de las marcas City Express, City Express Plus, City Express Junior y City Express Suites. Para mayor información respecto a la descripción de las marcas favor de consultar el Reporte Anual.

El inventario de Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial se compone de la siguiente forma:

Hotel	Marca	Apertura	Habitaciones	Ubicación
Ce Saltillo Norte	City Express	may-03	120	Coahuila
Ce San Luis Potosí Zona Industrial	City Express	ago-03	120	San Luis Potosí
Ce Monterrey Santa Catarina	City Express	sep-03	105	Nuevo León
Ce Querétaro	City Express	nov-03	121	Querétaro
Ce León	City Express	dic-03	120	Guanajuato
Ce Puebla Centro	City Express	may-04	124	Puebla
Ce Ciudad Juárez	City Express	oct-04	114	Chihuahua
Ce Irapuato	City Express	nov-04	104	Guanajuato
CS Querétaro	City Express Suites	dic-05	89	Querétaro
CP Guadalajara Expo	City Express Plus	jul-06	145	Jalisco
Ce Mexicali	City Express	dic-06	117	Baja California
Ce Toluca	City Express	dic-06	141	Estado de México
Ce EBC	City Express	ene-07	70	CDMX
CP Insurgentes Sur	City Express Plus	jul-07	159	CDMX
Ce Silao	City Express	nov-08	121	Guanajuato
Ce Lázaro Cárdenas	City Express	dic-08	119	Michoacán
CS Toluca	City Express Suites	dic-08	91	Estado de México
Ce Monterrey Aeropuerto	City Express	dic-08	166	Nuevo León
CP Reforma El Ángel	City Express Plus	ene-09	137	CDMX
Cj Mexicali	City Express Junior	feb-09	104	Baja California
Ce Los Mochis	City Express	jun-09	124	Sinaloa
Cj Ciudad Juárez Consulado	City Express Junior	mar-10	128	Chihuahua
Ce Nogales	City Express	nov-10	109	Sonora
Ce Aguascalientes Sur	City Express	ago-11	123	Aguascalientes
Ce Manzanillo	City Express	nov-11	116	Colima
Ce Ciudad Obregón	City Express	feb-12	120	Sonora
Ce Campeche	City Express	abr-12	110	Campeche
Ce Villahermosa	City Express	jul-12	155	Tabasco
Ce Tijuana Insurgentes	City Express	dic-12	127	Baja California
CP Patio Universidad	City Express Plus	dic-13	124	CDMX
Ce La Paz	City Express	dic-13	124	Baja California Sur
Ce Matamoros	City Express	dic-14	113	Tamaulipas
Ce Salamanca	City Express	dic-14	113	Guanajuato
CP Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	dic-14	138	Nuevo León
Cj Villahermosa	City Express Junior	dic-14	136	Tabasco
CS Cabo San Lucas	City Express Suites	abr-15	28	Baja California Sur
CP Cabo San Lucas	City Express Plus	abr-15	135	Baja California Sur
CP Guadalajara Palomar	City Express Plus	jul-15	113	Jalisco
Ce Piedras Negras	City Express	dic-15	113	Coahuila
CP Periférico Sur Tlalpan	City Express Plus	dic-15	137	CDMX
CP Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	dic-15	149	Nuevo León

Fuente: Información Interna

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones del Portafolio Inicial por marca:

Marca	Hoteles	Habitaciones
City Express	26	3,109
City Express Plus	9	1,237
City Express Suites	4	266
City Express Junior	3	368
Total	42	4,980

Fuente: Información Interna

Desempeño de los activos

El patrimonio del Fideicomiso estará conformado en un inicio por el Portafolio Inicial. Dicho Portafolio Inicial involucra hoteles con una edad promedio de 7.7 años.

A continuación se expresan las principales métricas operativas y financieras del Portafolio Inicial⁶

Resumen de Métricas Operativas y Financieras (Cifras en MXN)	2015	2016	2017	Crecimiento Anual Compuesto
Ocupación	61.5%	61.2%	62.1%	
Tarifa Promedio	\$795	\$879	\$970	10.5%
Tarifa Efectiva	\$489	\$538	\$602	11.0%
Ingresos por Actividad Hotelera	\$818,389,462	\$1,005,741,027	\$1,129,916,075	17.5%
Ingresos por Arrendamiento	\$5,682,975	\$6,152,291	\$6,423,270	6.3%
Ingresos Totales	\$824,072,436	\$1,011,893,318	\$1,136,339,344	17.4%
EBITDA ¹	\$274,595,657	\$347,384,939	\$414,103,558	22.8%
NOI ²	\$239,984,615	\$305,897,313	\$369,786,324	24.1%

1. Calculado como Utilidad de Operación + Depreciación

2. Calculado como EBITDA menos la Reserva de Capex de Mantenimiento

Fuente: Información Interna

Aunque el desempeño del Portafolio Inicial en comparación al del promedio del inventario hotelero de Hoteles City Express resulta superior, esto no implica que los Activos Inmobiliarios que conforman dicho Portafolio Inicial no cuenten con potencial de optimización de sus niveles de ocupación, tarifa promedio, tarifa efectiva, márgenes de productividad y ROIC.

⁶ Los resultados de 2017 fueron calculados con base en el desempeño del portafolio al tercer trimestre de 2017 los cuales fueron anualizados linealmente (divididos entre 9 y multiplicados por 12)

Dicho lo anterior, 4 de los hoteles que conforman el Portafolio Inicial fueron inaugurados en el año 2014 los cuales tuvieron al tercer trimestre de 2017 una ocupación promedio de 49.0%. Hoteles City Express estima que la menor ocupación de estos hoteles se debe principalmente a dinámicas de mercado aisladas en plazas en las cuales se espera un fortalecimiento de demanda gradual en los próximos años. Por otro lado, la ocupación promedio al tercer trimestre de 2017 de los 7 hoteles del Portafolio Inicial que fueron inaugurados en 2015 fue de 53.7%. La menor ocupación de este portafolio ante el resto de los hoteles del Portafolio Inicial se debe a que estos hoteles se encuentran finalizando su proceso de estabilización, es decir, 36 meses de operación desde la fecha de su inauguración.

Hoteles City Express estará continuamente analizando estrategias comerciales para maximizar el ingreso y la rentabilidad de los hoteles que integran el Portafolio Inicial y en caso de ejecutarse la Operación trabajará en conjunto con el equipo directivo del Administrador de FSTAY en dichos esfuerzos.

Hoteles City Express espera que, en la medida en la que la demanda en los mercados en los que operan los hoteles del portafolio se incremente, la ocupación de los mismos aumentará a niveles en línea con los de otras propiedades ya estabilizadas dentro del portafolio⁷.

Para mayor información sobre el desempeño de los activos que conforman el Portafolio Inicial de FSTAY favor de consultar el Prospecto FSTAY.

Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

A través de la ejecución de la Operación, Hoteles City Express fortalecerá su plan de negocios y su programa de desarrollo.

A continuación se presenta un resumen de métricas operativas y financieras de Hoteles City Express desde su oferta pública inicial en junio 2013 hasta el 30 de septiembre de 2017.

⁷ Generalmente, las propiedades estabilizadas de Hoteles City Express se caracterizan por contar con niveles de ocupación de entre 62% y 68%, márgenes de EBITDA de entre 36% y 42% y niveles de ROIC de entre 12% y 14%.

		Oferta Pública Inicial (Junio 2013)	Tercer trimestre 2017	
Plataforma de Hoteles	Hoteles / Cuartos en Operación	72 / 8,201	130 / 14,606	↑ 78.1%
	Plan de Desarrollo (Proyectos en Proceso)	13	35	↑ 169.2%
Estadísticas Operativas ¹	Ocupación	55.1%	62.1%	↑ 697 pbs
	Tarifa Promedio (ADR)	\$722	\$915	↑ 26.7%
	Tarifa Efectiva (RevPAR)	\$398	\$568	↑ 42.7%
Resultados Financieros ¹	Ingresos Totales	\$968 MM	\$2,374 MM	↑ 145.2%
	EBITDA Ajustado / Margen	\$311 MM / 30.5%	\$802 MM / 33.8%	↑ 157.9%

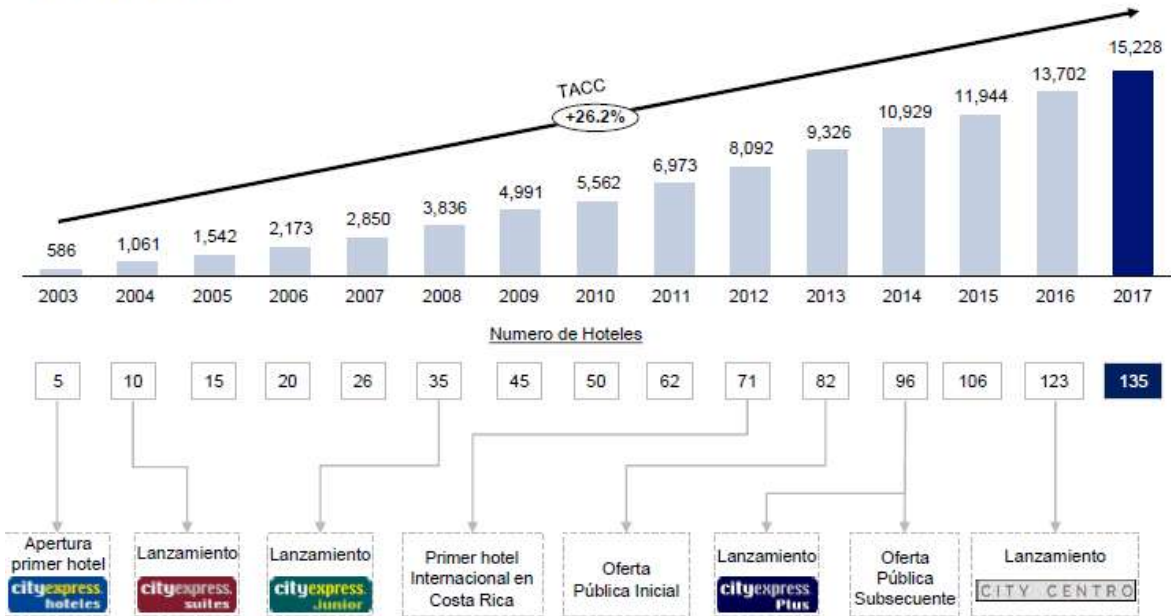
(1) Estadísticas Operativas al cierre del 3T17 y Resultados Financieros por los últimos 12 meses.

Fuente: Información Interna

Hoteles City Express ha sido capaz de expandir su inventario a un ritmo de una apertura hotelera cada 6 semanas en promedio desde la apertura de su primer hotel. Así mismo, cuenta con capacidad para (i) la identificación de plazas potenciales, y (ii) la estructuración de nuevos proyectos y (iii) desarrollo inmobiliario que posiciona a Hoteles City Express como empresa líder en la industria en América Latina. Ninguna otra cadena hotelera en México ha logrado crecer a la misma velocidad que Hoteles City Express.

Crecimiento Histórico de la Cadena

Número de Habitaciones



Fuente: Información Interna

Hoteles City Express a través de sus equipos de inteligencia de mercados, promoción de franquicias, estructuración de nuevos negocios y desarrollo de hoteles cuenta con análisis y evaluaciones internas que le han permitido definir una ruta crítica de más de 70 proyectos potenciales en México para los años 2019 a 2022, bajo sus distintos esquemas de inversión (hoteles 100% propios, coinversiones y hoteles bajo contratos de operación y de franquicia).

A continuación, se presenta un resumen de la diversificación geográfica de dichas plazas potenciales.



Fuente: Información Interna

Aproximadamente el 80% de los proyectos potenciales identificados corresponderían a hoteles en los cuales Hoteles City Express priorizaría desarrollos con recursos 100% propios o coinversiones, mientras que el 20% restante correspondería a hoteles bajo contratos de Operación y Administración Hotelera y franquicia.

De ser aprobada y ejecutada la Operación, ésta resultará en un catalizador del plan de desarrollo permitiendo incrementar aproximadamente 60% el número de hoteles a ser desarrollados por Hoteles City Express en los próximos 5 años comparado con el plan de negocios actual.

Hoteles City Express buscaría financiar su crecimiento futuro con una estructura de capital similar a la que ha utilizado históricamente, la cual implica un apalancamiento a costo ("loan-to-cost") del 40% por proyecto. En el mismo sentido, Hoteles City Express contribuiría recursos de la generación de su flujo orgánico para la inversión en hoteles.

Los recursos obtenidos producto de la Operación serían desembolsados para la adquisición de terrenos y el desarrollo de hoteles durante los años comprendidos entre el año 2018 y el año 2022.

2.8 Tratamiento contable de la Operación

El tratamiento contable para la Operación se realizará de conformidad a lo establecido en las IFRS emitidas por el *International Accounting Standards Board*. La Operación tendrá un impacto contable limitado en los estados financieros consolidados de Hoteles City Express dado que el vehículo FSTAY continuará consolidando al 100% la operación de dicho vehículo en los estados financieros de Hoteles City Express. Hoteles City Express seguirá contabilizando los activos aportados a FSTAY a su costo depreciado.

2.9 Diferencias Relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la Operación

Los inversionistas que participen en la Oferta Pública Primaria de FSTAY recibirán CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso y serán acreedores a las distribuciones que realice dicho Fideicomiso en el futuro de acuerdo a las Políticas de Distribución. Es importante destacar que no existirá canje de títulos de Hoteles City Express por los CBFIs de FSTAY, ni viceversa y los accionistas de Hoteles City Express continuarán teniendo los mismos derechos corporativos y económicos en Hoteles City Express con los que contaban antes de la Operación.

2.10 Cargas fiscales de la Operación

Al tratarse de una emisión primaria de CBFIs y de forma consistente con la legislación fiscal vigente, Hoteles City Express estima que la Operación generará las siguientes cargas fiscales:

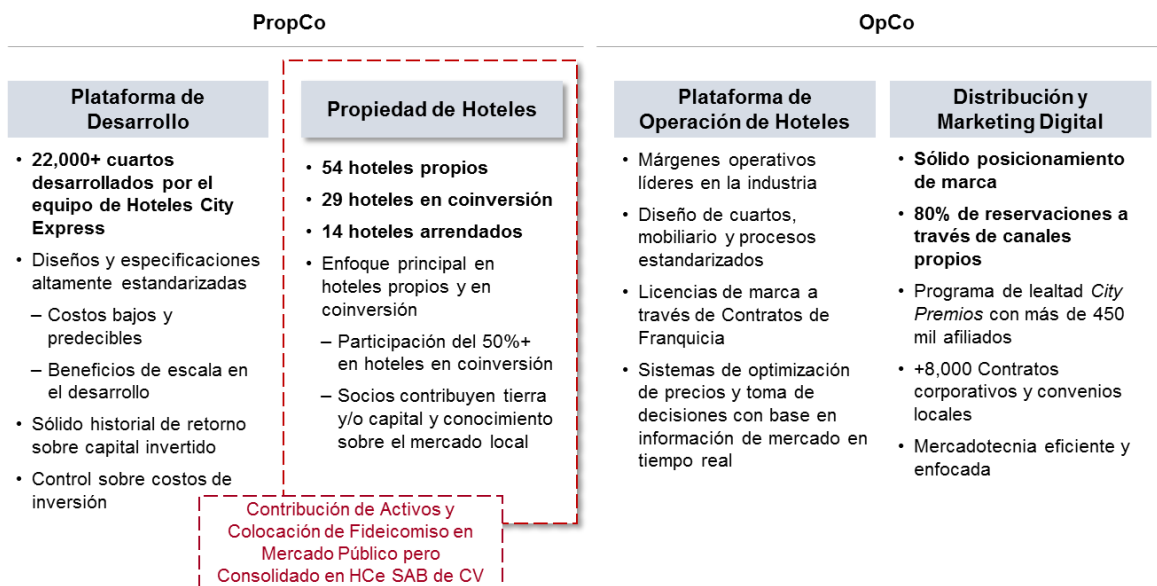
ISR diferido por la operación ⁸ :	\$686,835
IVA a pagar y con posible recuperación por FSTAY:	\$670,339
ISAI:	\$177,552

⁸ El diferimiento del pago del ISR, por la aportación del Portafolio Inicial, continuará vigente hasta en tanto no se enajenen los CBFIs obtenidos por la aportación de los activos o se enajenen los activos contribuidos al Fideicomiso FSTAY de acuerdo con la normatividad fiscal vigente en materia de Impuesto sobre la renta.

3.- INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN

Con el objetivo de contar con una exposición completa a la cadena de valor en la hotelería, el modelo de negocios de Hoteles City Express involucra 4 pilares fundamentales: a) la plataforma de desarrollo de hoteles, b) el negocio inmobiliario de propiedad de hoteles, c) la plataforma de operación hotelera, y d) una robusta red de distribución y marketing digital.

Derivado de la Operación, el negocio inmobiliario de Hoteles City Express sería impactado de forma limitada producto de la colocación de una participación minoritaria del Portafolio Inicial contribuido a FSTAY que será colocado en el mercado a través de una Oferta Pública Primaria.



Fuente: Información Interna

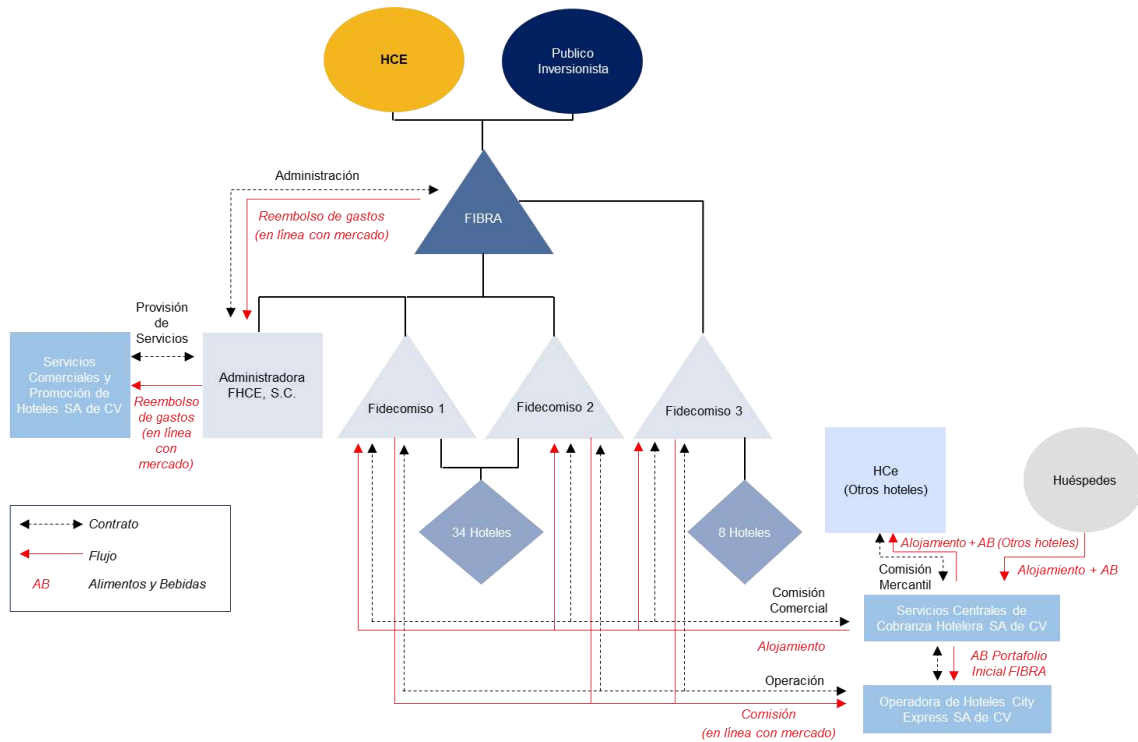
En este sentido, FSTAY tendrá las siguientes características y buscará obtener las siguientes dinámicas transaccionales:

- El Fideicomiso se consolidará en Hoteles City Express, derivado de una participación mayoritaria de Hoteles City Express en dicho vehículo.
- El Fideicomiso consolidará los ingresos por renta de habitaciones y arrendamiento de espacios comerciales de 3 Fideicomisos de Inversión, que a su vez son propietarios de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial.
- La administración de FSTAY será a cargo del Administrador, dicha administración será completamente internalizada y no cobrará comisión alguna (únicamente gastos indispensables como: pago de nómina del personal directivo en condiciones de mercado, renta de oficinas, avalúos, auditores, gastos legales, etc.).
- El personal del Administrador será subcontratado a Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V. subsidiaria de Hoteles City Express. La contraprestación por dichos

servicios consistirá, únicamente, en un reembolso de gastos, sin que medien incentivos o comisiones adicionales y dicha contraprestación estará línea con las condiciones de mercado.

- e) El personal de los hoteles que serán contribuidos al Fideicomiso será contratado por Promotora Plaza Sol, S.A. de C.V. subsidiaria de Hoteles City Express. La contraprestación estará línea con las condiciones de mercado.
- f) Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tiene celebrado un Contrato de Operación y Administración Hotelera con OHCE para la gestión operativa de los Activos Inmobiliarios que se encuentran contribuidos a dichos Fideicomisos de Inversión. Estos Contratos de Operación y Administración Hotelera cuentan con términos sustancialmente similares a los celebrados entre Hoteles City Express y sus coinversionistas o inversionistas terceros. Los parámetros de dichos Contratos de Operación y Administración Hotelera también están en línea con el mercado.
- g) Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tienen celebrado un contrato de comisión mercantil con Servicios Centrales de Cobranza Hotelera, S.A. de C.V., subsidiaria de Hoteles City Express, cuyo único objeto será centralizar los servicios de facturación y cobranza a los huéspedes de los hoteles que se encuentran contribuidos a dichos Fideicomisos de Inversión, distribuyendo diariamente los recursos cobrados a nombre de terceros, manteniendo sus cuentas por dichos servicios con balances en cero. Dicho Contrato de Comisión Mercantil esta celebrado en los mismos términos y condiciones que aquellos contratos de comisión mercantil celebrados por subsidiarias de Hoteles City Express para hoteles que no forman parte del Portafolio Inicial.

A continuación, se presenta un diagrama con el flujo y participación de cada una de las entidades descritas anteriormente.



Fuente: Información Interna

3.1 Descripción de las partes involucradas

a. Emisora

La emisora es Hoteles City Express S.A.B. de C.V. (Ticker: HCITY), así mismo el resultado de la Operación se hará la emisión de CBFIs por parte de un fideicomiso bajo el régimen fiscal de FIBRA Hotelera denominado FIBRA STAY (Ticker: FSTAY).

b. Fiduciario del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión

Actinver, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario.

c. El Fideicomiso

El Fideicomiso será un fideicomiso irrevocable emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los denominados FIBRAS hoteleras cuyo propósito principal, será la adquisición de bienes inmuebles destinados al hospedaje conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA. Dicho Fideicomiso será un vehículo de nueva creación, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. Sus principales fines serán, entre otros:

- La adquisición o construcción, y/o desarrollo de Activos Inmobiliarios en México, ya sea directa o indirectamente, que se destinen al arrendamiento, hospedaje o alojamiento;
- Otorgar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios o prestar servicios de hospedaje o alojamiento, mediante la celebración de Contratos de Hospedaje y Contratos de

Arrendamiento;

- La adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de los Contratos de Hospedaje y de los Contratos de Arrendamiento así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía inmobiliaria, directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión);
- Realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución;
- Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- Otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;
- Efectuar la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico, para su posterior cancelación y/o recolocación, en términos de la regulación aplicable;
- Incurrir o asumir endeudamiento conforme a los lineamientos de apalancamiento establecidos en el Fideicomiso; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento;
- Constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales;
- Celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para adquirir el Portafolio Inicial, conforme a las instrucciones del Administrador; así como cualesquiera otros contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes a fin de cumplir con los fines del Fideicomiso;
- Contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- Contratar y remover al auditor externo por instrucción del Administrador, previa aprobación del comité de auditoría;
- Obtener un seguro para proteger al Fideicomiso de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores); y
- En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los fines del Fideicomiso, los documentos de la emisión, o la ley aplicable.

El patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos:

- (a) la aportación inicial con la que se constituirá el Fideicomiso;
- (b) los recursos obtenidos con la emisión de los CBFIs;
- (c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del contrato de Fideicomiso;
- (d) las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, incluyendo los ingresos por hospedaje y los ingresos por arrendamiento;
- (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o inversiones permitidas;
- (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y
- (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiriera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información sobre los fines del Fideicomiso favor de consultar el Contrato de Fideicomiso de FSTAY, disponible en la página de BMV, así como la sección Contratos Relevantes.

d. Fideicomiso de Inversión F3254

Fideicomiso irrevocable de administración que, con anterioridad a la ejecución de la Operación, fue celebrado por (i) Impulsora Plaza León, S.A. de C.V.; (ii) Impulsora Plaza Querétaro, S.A. de C.V.; (iii) Impulsora Plaza Puebla, S.A. de C.V.; (iv) Impulsora Plaza Monterrey Santa Catarina, S.A. de C.V.; (v) Impulsora Plaza San Luis, S.A. de C.V.; (vi) Impulsora Plaza Guadalajara, S.A. de C.V.; (vii) Impulsora Plaza Lerma, S.A. de C.V. e (viii) Impulsora Hotelera Insurgentes Sur, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitentes, con Actinver en su carácter de fiduciario.

e. Fideicomiso de Inversión F3203

Fideicomiso irrevocable de administración que, con anterioridad a la ejecución de la Operación, fue celebrado por (i) Impulsora Plaza Baja Norte, S.A. de C.V.; (ii) Rivera del Mar, S.A. de C.V.; (iii) Desarrolladora Hotelera del Bajío, S.A. de C.V.; y (iv) Administradora de Hoteles Business Class, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitentes con Actinver, en su carácter de fiduciario.

f. Fideicomiso de Inversión F3265

Fideicomiso irrevocable de administración que, con anterioridad a la ejecución de la Operación, fue celebrado por (i) Impulsora Plaza Villa Hermosa, S.A. de C.V.; (ii) Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.; (iii) Rivera del Mar, S.A. de C.V.; (iv) Administradora de Hoteles Business Class, S.A. de C.V.; (v) Operadora Metropól, S.A. de C.V.; y (vi) Eduhoteles, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitentes con Actinver, en su carácter de fiduciario.

g. Administrador

Administradora FHCE, S.C., una entidad de nueva creación, la cual será controlada por Actinver única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, al ser el Fideicomiso socio de al menos el 99% de los derechos sociales y corporativos, incluyendo la facultad de designar

a su órgano de administración. El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará que su director general, director de administración y finanzas y el director jurídico dediquen el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

h. Comisionista

En términos del Contrato de Comisión Mercantil Servicios Centrales de Cobranza Hotelera, S.A. de C.V., en su carácter de Comisionista será la encargada de (i) recibir la totalidad de los ingresos generados por los Activos Inmobiliarios que sean contribuidos al Fideicomiso; (ii) segregar los ingresos que correspondan a Ingresos por Hospedaje de los Ingresos por Servicios; (iii) transferir los Ingresos por Hospedaje al Fideicomiso de Inversión correspondiente; y (iv) transferir los Ingresos por Servicios a OHCE o a la Afiliada de Hoteles City Express que se le indique conforme a los términos del Contrato de Comisión Mercantil.

i. OHCE

Compañía encargada de la supervisión del proceso de desarrollo, construcción, equipamiento, administración, comercialización y el otorgamiento de franquicias de hoteles al amparo de los Contratos de Administración y Operación Hotelera, en virtud de los cuales OHCE se obliga a operar y administrar los hoteles bajo el sistema y los estándares de la marca correspondiente. Al día de hoy OHCE supervisa la administración de 130 hoteles y ha otorgado la franquicia a 5 hoteles, los cuales son operados por el franquiciatario al cierre de 2017.

j. Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V.

Compañía encargada de la gestión laboral y de recursos humanos administrativos de Hoteles City Express. Servicios Comerciales y Promoción de Hoteles, S.A. de C.V. contratará y pondrá a disposición del Administrador personal ejecutivo para la gestión y del Fideicomiso y de sus operaciones cotidianas y estratégicas, y no cobrará comisión alguna adicional al reembolso de gastos por concepto de nómina en condiciones de mercado.

k. Promotora Plaza Sol, S.A. de C.V.

Compañía encargada de la gestión laboral y de recursos humanos del personal que labora en los hoteles propiedad de Hoteles City Express. Promotora Plaza Sol, S.A. de C.V. contratará el personal estratégico para la operación de cada uno de los hoteles, y cobrará una contraprestación por reembolso de gastos y en términos de mercado.

3.2 Descripción de la evolución que ha tenido Hoteles City Express al 30 de septiembre de 2017

- Al cierre del tercer trimestre la cadena operaba 130 hoteles, un incremento de 15 nuevas unidades en comparación con los 115 hoteles que operaban al cierre del mismo periodo del 2016. El número de cuartos en operación al tercer trimestre de 2017 (“3T17”) alcanzó 14,606 un incremento de 13.3% en comparación con los 12,887 que operaban al cierre del tercer trimestre de 2016 (“3T16”).

- Los ingresos totales acumulados al cierre del tercer trimestre alcanzaron \$1,822.4 millones, lo que representa un aumento de 22.6% respecto al mismo periodo de 2016, debido principalmente a un incremento de 14.0% en el número de cuartos noche Instalados a nivel cadena, en combinación con un crecimiento de 9.0% en el RevPAR.
- La utilidad de operación durante este periodo alcanzó \$356.9 millones al cierre del 3T17, lo que refleja un incremento de 32.3% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA y el EBITDA Ajustado registraron \$609.5 millones y \$621.8 millones respectivamente, lo que a su vez resulta en incrementos de 24.5% y 24.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado durante el periodo alcanzaron 34.1% y 33.4%, respectivamente.
- La utilidad neta del periodo ascendió a \$170.8 millones. A su vez, el margen de utilidad neta alcanzó 9.4% al cierre del tercer trimestre de 2017.
- Hoteles City Express reporta que no existen cambios significativos en sus Estados Financieros desde su Reporte Anual.

4.- FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN

Los siguientes son los factores de riesgo que Hoteles City Express ha identificado en relación con la Operación, para mayor información sobre el resto de los factores de riesgo inherentes a Hoteles City Express, se sugiere consultar el Reporte Anual de Hoteles City Express ingresando a la dirección electrónica de Internet de (i) Hoteles City Express www.cityexpress.com; (ii) la BMV: www.bmv.com.mx; o (iii) la CNBV: www.gob.mx/cnbv. Es importante señalar que podría haber otros riesgos que no han sido identificados y que podrían afectar de manera negativa y significativa los resultados y situación financiera de Hoteles City Express con motivo de la Operación. Adicionalmente, para mayor información sobre los factores de riesgo inherentes al Fideicomiso, se sugiere consultar el Prospecto FSTAY disponible en la página de la BMV.

La Operación podría no ejecutarse si no existen condiciones de demanda y/o precio en el mercado lo cual podría afectar negativamente el precio de mercado de las acciones de Hoteles City Express.

En caso de que la Operación no se ejecutara por causas inherentes a falta de demanda por parte del mercado y/o por la falta de aceptación del precio de la misma, el precio de los títulos de Hoteles City Express podría verse negativamente afectado resultado de la percepción del mercado sobre las causales de la negativa en la ejecución de la Operación.

La Operación podría afectar el precio de mercado de las acciones de Hoteles City Express.

En caso de que la Operación se consume, el precio de las acciones de Hoteles City Express podría variar como resultado de la percepción del mercado sobre la misma, lo anterior debido a que, como consecuencia de la Operación, Hoteles City Express aportará activos y operaciones importantes al Fideicomiso, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas, lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de Hoteles City Express.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Operación.

Conforme a lo establecido en la LMV, la CUE y los estatutos sociales de Hoteles City Express, la Operación requiere ser aprobada en asamblea general ordinaria de accionistas Hoteles City Express, por la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto presentes en la asamblea general ordinaria de accionistas cuyo quorum de instalación es de la mitad más uno de la totalidad de las acciones de Hoteles City Express en circulación. Si los accionistas no aprobaran la Operación o lo hicieren con posterioridad a la fecha de la asamblea de accionistas, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de las acciones de Hoteles City Express.

Pudiera no haber un mercado líquido para los CBFIs.

Actualmente no hay un mercado público para los CBFIs. A pesar de que se contempla solicitar el listado de los CBFIs en la BMV, Hoteles City Express no puede asegurar que dicho listado se hará efectivo o que de realizarse pueda desarrollar liquidez en dicho mercado de valores para los CBFIs o el precio al cual los CBFIs puedan ser vendidos. La liquidez y el mercado para los CBFIs puede ser afectado por un número de factores incluyendo variaciones en el tipo de cambio y las tasas de interés, el deterioro y volatilidad de los mercados para valores similares, y cualquier cambio en la liquidez del Fideicomiso, condiciones financieras, calificación crediticia, resultados y rentabilidad.

Las Autoridades Gubernamentales competentes podrían no otorgar su autorización para que concluya la Operación en la forma planteada.

La conclusión de la Operación está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones gubernamentales. Hoteles City Express no puede asegurar que se obtendrán dichas autorizaciones o la fecha en que se obtendrán. Si dichas autorizaciones gubernamentales no se obtuvieran o se obtuvieran en términos no aceptables para Hoteles City Express, la Operación podría no consumarse o podría consumarse en términos distintos a los planteados.

Pérdida de activos rentables para Hoteles City Express y riesgos del nuevo vehículo

Una vez completada la Operación, Hoteles City Express se vería expuesta a una disminución en la diversificación de su portafolio de hoteles. Por otro lado existe el riesgo de que, una vez completada la Operación, las fluctuaciones de mercado y otros eventos adversos afecten al Fideicomiso en mayor medida que si los hoteles transferidos continuasen siendo propiedad indirecta de Hoteles City Express. Como un vehículo público independiente, el Fideicomiso podría no tener la misma diversificación o integración de oportunidades, y podría no tener la misma capacidad de adquisición o de acceso a los mercados de capitales que actualmente goza Hoteles City Express.

El Fideicomiso será un vehículo nuevo que nunca ha operado de manera independiente a Hoteles City Express. La habilidad para funcionar como un nuevo vehículo se verá afectada si el Fideicomiso no es capaz de desarrollar su propia infraestructura administrativa y operativa, así como lograr posicionarse de una manera rápida y eficiente en términos de costo.

La información financiera proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros.

La información financiera proforma no auditada que se adjunta se presenta únicamente para fines ilustrativos; por lo anterior, dicha información no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futuros de Hoteles City Express. La información financiera proforma no auditada de Hoteles City Express que se incluye en este Folleto Informativo debe ser leída en conjunto con los estados financieros históricos de Hoteles City Express, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en otras partes en el presente.

La ejecución de la Operación podría generar efectos fiscales que limiten los recursos netos obtenidos por la misma

No obstante que Hoteles City Express considera que la Operación contará con un efecto de generación de impuesto de forma diferida por concepto de pago de ISR y que éste no implicaría salida de flujos, las autoridades fiscales podrían estar en desacuerdo y con base en el criterio que aplicasen al análisis de la Operación podrían generarse obligaciones de pago que pudiesen mermar el monto total obtenido como recursos netos provenientes de la oferta.

Asimismo, la recuperación de los saldos a favor del IVA, está sujeta a revisión de las autoridades fiscales. Se estima que dicha devolución sea expedita, sin embargo puede retrasarse en caso que dichas autoridades fiscales estén en desacuerdo con los criterios adoptados

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a la FIBRA sufra modificaciones durante la vigencia de los CBFIs. Esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento esperado por los inversionistas.

Información sobre estimaciones y riesgos asociados

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Hoteles City Express en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta Sección y otras advertencias contenidas en el presente o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Operación. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

5.- INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación se detalla la información financiera seleccionada proforma de Hoteles City Express, a las fechas indicadas. La información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con la demás información contenida en este Folleto Informativo incluyendo la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera”.

Estado de Situación Financiera Condensado Consolidado No Auditado Proforma Al 30 de septiembre de 2017 (En miles de pesos)

Activo	Hoteles City Express y Subsidiarias	Ajustes Proforma	Hoteles City Express y Subsidiarias Cifras Proforma
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,575,441	\$1,751,641	\$3,327,082
Cuentas por cobrar – Neto	121,857	-	121,857
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	286,482	-	286,482
Pagos anticipados	<u>79,474</u>	<u>-</u>	<u>79,474</u>
Total de activo circulante	<u>2,063,254</u>	<u>1,751,641</u>	<u>3,814,895</u>
Activos a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	9,518,205	-	9,518,205
Depósitos en garantía	2,898	-	2,898
Impuestos a la utilidad diferidos activo	146,079	-	146,079
Otros activos	<u>27,186</u>	<u>-</u>	<u>27,186</u>
Total de activo a largo plazo	<u>9,694,368</u>	<u>-</u>	<u>9,694,368</u>
Total de activos	<u>\$11,757,622</u>	<u>\$1,751,641</u>	<u>\$13,509,263</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$206,139	\$ -	\$206,139
Cuentas por pagar a proveedores	72,010	-	72,010
Otros impuestos y gastos acumulados	195,723	-	195,723
Impuestos a la utilidad por pagar	8,084	-	8,084
Beneficios a los empleados	<u>27,120</u>	<u>-</u>	<u>27,120</u>
Total de pasivo circulante	<u>509,076</u>	<u>-</u>	<u>509,076</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios	2,616,447	-	2,616,447
Instrumentos financieros derivados	16,612	-	16,612
Ingresos diferidos	13,590	-	13,590
Otros pasivos	129,475	-	129,475
Beneficios a los empleados	2,619	-	2,619
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>255,053</u>	<u>158,733</u>	<u>413,787</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>3,033,796</u>	<u>158,733</u>	<u>3,192,529</u>
Total de pasivo	<u>3,542,872</u>	<u>158,733</u>	<u>3,701,606</u>
Capital contable:			
Capital social	5,946,022	-	5,946,022
Utilidades retenidas	1,428,177	466,910	1,895,087
Otros resultados integrales	<u>-31,337</u>	<u>-</u>	<u>-31,337</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,342,862	466,910	7,809,772
Participación no controladora	<u>871,888</u>	<u>1,125,998</u>	<u>1,997,886</u>
Total de capital contable	<u>8,214,750</u>	<u>1,592,908</u>	<u>9,807,658</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$11,757,622</u>	<u>\$1,751,641</u>	<u>\$13,509,263</u>

Estado Condensado Consolidado No Auditado de Resultados Proforma
Al 30 de septiembre de 2017
(En miles de pesos)

	Hoteles City Express y Subsidiarias	Ajustes Proforma	Hoteles City Express y Subsidiarias Cifras Proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 1,712,011	\$ -	\$ 1,712,011
Ingresos por administración a terceros	<u>110,401</u>	<u>-</u>	<u>110,401</u>
Ingresos totales	1,822,412	-	1,822,412
Costos y gastos de operación hotelera	906,721	-	906,721
Gastos de administración y ventas	294,313	-	294,313
Depreciación	<u>252,670</u>	<u>-</u>	<u>252,670</u>
Costos y gastos	1,453,704	-	1,453,704
Gastos por apertura de hoteles	<u>11,853</u>	<u>-</u>	<u>11,853</u>
Utilidad de operación consolidada	<u>356,855</u>	<u>-</u>	<u>356,855</u>
Gasto por intereses	144,467	-	144,467
Ingreso por intereses	(41,284)	-	(41,284)
Utilidad cambiaria, neta	<u>45,375</u>	<u>-</u>	<u>45,375</u>
	<u>148,558</u>	<u>-</u>	<u>148,558</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	208,297	-	208,297
Impuestos a la utilidad	<u>37,494</u>	<u>-</u>	<u>37,494</u>
Utilidad neta consolidada del periodo	<u>170,803</u>	<u>-</u>	<u>170,803</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(110,641)	-	(110,641)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta	<u>(4,433)</u>	<u>-</u>	<u>(4,433)</u>
Resultado integral del periodo	<u>\$ 55,729</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,729</u>
Utilidad neta consolidada del periodo atribuible a:			
Participación controladora	\$ 179,749	\$ (41,844)	\$ 137,905
Participación no controladora	<u>(8,946)</u>	<u>41,844</u>	<u>32,898</u>
	<u>\$ 170,803</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 170,803</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	64,675	(39,889)	24,786
Participación no controladora	<u>(8,946)</u>	<u>39,889</u>	<u>30,943</u>
	<u>\$ 55,729</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,729</u>

Estado Condensado Consolidado No Auditado de Resultados Proforma
Al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	Hoteles City Express y Subsidiarias	Ajustes Proforma	Hoteles City Express y Subsidiarias Cifras Proforma
Ingresos por operación Hotelera	\$ 1,927,943	\$ -	\$ 1,927,943
Ingresos por administración a terceros	<u>109,823</u>	<u>-</u>	<u>109,823</u>
Ingresos totales	2,037,766	-	2,037,766
Costos y gastos de operación hotelera	1,025,339	-	1,025,339
Gastos de administración y ventas	330,879	-	330,879
Depreciación	<u>291,361</u>	<u>-</u>	<u>291,361</u>
Costos y gastos	1,647,579	-	1,647,579
Gastos por apertura de hoteles	<u>18,195</u>	<u>-</u>	<u>18,195</u>
Utilidad de operación consolidada	<u>371,992</u>	<u>-</u>	<u>371,992</u>
Gasto por intereses	(152,358)	-	(152,358)
Ingreso por intereses	72,519	-	72,519
Utilidad cambiaria, neta	<u>30,405</u>	<u>-</u>	<u>30,405</u>
	<u>(49,434)</u>	<u>-</u>	<u>(49,434)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	322,558	-	322,558
Impuestos a la utilidad	<u>58,060</u>	<u>-</u>	<u>58,060</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>264,498</u>	<u>-</u>	<u>264,498</u>
Otros resultados integrales			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	162,211	-	162,211
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta	3,555	-	3,555
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	674	-	674
Efecto de impuestos diferidos de (pérdidas) y ganancias actuariales de beneficios a empleados	<u>(202)</u>	<u>-</u>	<u>(202)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>166,238</u>	<u>-</u>	<u>166,238</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 430,736</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430,736</u>
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ 255,643	\$ (42,375)	\$ 213,268
Participación no controladora	<u>8,855</u>	<u>42,375</u>	<u>51,230</u>
	<u>\$ 264,498</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 264,498</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	421,882	(46,857)	375,025
Participación no controladora	<u>8,854</u>	<u>46,857</u>	<u>55,711</u>
	<u>\$ 430,736</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430,736</u>

6.- COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

La información y comentarios vertidos en esta sección, deben leerse en conjunto con el reporte al cierre del tercer trimestre de 2017 de Hoteles City Express y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la información financiera proforma por los periodos presentados a continuación. Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados y situación financiera proforma que han sido determinados considerando los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados por el periodo de nueve meses y el año que terminaron en esas fechas.

a) Resultados de Operación (Estado de Resultados Proforma)

Ingresos Totales

Los ingresos totales acumulados a septiembre 2017 alcanzaron \$1,822.4 millones, un aumento de 22.6% respecto al mismo periodo de 2016. Lo anterior es resultado del incremento de 9.7% en el número de cuartos noche ocupados a nivel cadena, del aumento de 9.0% en RevPAR y de un crecimiento de 37.5% en los ingresos derivados de la actividad de administración de hoteles.

Los ingresos totales acumulados a diciembre 2016 alcanzaron \$2,037.8 millones, un aumento de 18.6% respecto al mismo periodo de 2015. Lo anterior es resultado del incremento de 11.0% en el número de cuartos noche ocupados a nivel cadena, del aumento de 9.3% en RevPAR y de un crecimiento de 42.4% en los ingresos derivados de la actividad de administración de hoteles.

Dada la consolidación al 100% del Fideicomiso en los resultados de Hoteles City Express, no se contempla que los Ingresos Totales sufran modificación alguna por la ejecución de la Operación.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación alcanzó \$356.9 millones acumulados a septiembre 2017, lo que refleja un incremento de 32.3% respecto al mismo periodo de 2016.

La utilidad de operación registró \$372.0 millones durante 2016, lo que refleja un incremento de 16.1% respecto a 2015.

Dada la consolidación al 100% del Fideicomiso en los resultados de Hoteles City Express, no se contempla que la Utilidad de Operación sufra modificación alguna por la ejecución de la Operación.

EBITDA y EBITDA AJUSTADO

El EBITDA y el EBITDA Ajustado alcanzaron \$609.5 millones y \$621.4 millones acumulados a septiembre 2017, lo que representa un crecimiento de 24.5% y 24.0%, respectivamente, con relación al mismo periodo de 2016. A su vez, los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado alcanzaron 33.4% y 34.1%, respectivamente.

El EBITDA y el EBITDA Ajustado alcanzaron \$663.4 millones y \$681.5 millones, lo que representa un crecimiento de 15.9% y 17.2%, respectivamente, con relación al cierre de 2015. A su vez, los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado alcanzaron 32.6% y 33.4%, respectivamente.

Dada la consolidación al 100% del Fideicomiso en los resultados de Hoteles City Express, no se contempla que ni el EBITDA, ni el EBITDA Ajustado sufran modificación alguna por la ejecución de la Operación.

Utilidad Neta

La utilidad neta acumulada a septiembre de 2017 ascendió a \$170.8 millones, lo que representa un decremento de 7.9% respecto al mismo periodo de 2016. A su vez, el margen de utilidad neta alcanzó 9.4% al cierre de septiembre de 2017.

La utilidad neta del periodo a diciembre 2016 ascendió a \$264.5 millones, lo que representa un incremento de 26.7% respecto a 2015. A su vez, el margen de utilidad neta alcanzó 13.0% al cierre de 2016.

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, los montos de Utilidad Neta Correspondiente a la Participación Controladora y a la No Controladora contarían con una reclasificación derivada de un incremento en los intereses minoritarios producto de la obtención de recursos de inversionistas que actuarían como un socio minoritario en el Fideicomiso.

La Participación Controladora de la Utilidad Neta a septiembre 2017 pasaría de \$179.7 millones a \$137.9 millones, mientras que la Participación No Controladora de la Utilidad Neta a septiembre 2017 pasaría de (\$8.9) millones a \$32.9 millones.

La Participación Controladora de la Utilidad Neta a diciembre 2016 pasaría de \$255.6 millones a \$213.3 millones, mientras que la Participación No Controladora de la Utilidad Neta a diciembre 2016 pasaría de \$8.9 millones a \$51.2 millones.

b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital (Balance General Proforma)

Efectivo y Equivalentes

El efectivo disminuyó 15.1% al cierre de septiembre de 2017, en comparación con el cierre de diciembre de 2016. Lo anterior producto del aprovechamiento de recursos propios para el proceso de desarrollo de nuevos hoteles.

El efectivo disminuyó 23.6% al cierre de diciembre de 2016, en comparación con el cierre de diciembre de 2015. Lo anterior se debió fundamentalmente al desembolso de recursos para el proceso de desarrollo de nuevos hoteles.

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto de Efectivo y Equivalentes incrementaría en la magnitud de los recursos netos obtenidos por la emisión del Fideicomiso.

El monto total de Efectivo y Equivalentes pasaría de \$1,575.4 millones a \$3,327.1 millones al cierre de septiembre 2017.

Activo Fijo

En cuanto al Activo Fijo, en el rubro de Propiedad, Planta y Equipo Neto al cierre del trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2017 se registró un incremento de 6.1% respecto al cierre del 31

de diciembre de 2016, el cual está directamente ligado con el desembolso de caja para la adquisición de terrenos y desarrollo de hoteles, así como las obras que se encuentran en proceso.

En cuanto al Activo Fijo, en el rubro de Propiedad, Planta y Equipo Neto se registró un incremento de 20.0% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2015, el cual está directamente ligado con el desembolso de caja para la adquisición de terrenos y desarrollo de hoteles, así como las obras que se encuentran en proceso.

Dada la consolidación al 100% del Fideicomiso en los resultados de Hoteles City Express y su tratamiento contable bajo IFRS, no se contempla modificación alguna por la ejecución de la Operación en el monto total de Activo Fijo.

Activo Total

En cuanto al Activo Total al cierre de septiembre de 2017 registró un incremento de 3.0% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2016, el cual está directamente ligado en gran medida al aumento en activo Fijo por el desarrollo de hoteles y al desembolso para la adquisición de propiedades para futuro desarrollo.

En cuanto al Activo Total al cierre del 31 de diciembre de 2016 registró un incremento de 8.9% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2015, el cual está directamente ligado en gran medida al aumento en activo Fijo por el desarrollo de hoteles y al desembolso para la adquisición de propiedades para futuro desarrollo.

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto de Activo Total incrementaría en la magnitud de los recursos netos obtenidos por la emisión del Fideicomiso.

El monto total de Activo Total pasaría de \$11,757.6 millones a \$13,509.6 millones al cierre de septiembre 2017.

Deuda con Instituciones Financieras

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 9.2% en comparación con el cierre de diciembre de 2016 y ascendió a \$2,805.2 millones, de los cuales \$188.8 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$402.4 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera.

Al cierre del trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2017, la Compañía presentó Deuda Neta de \$1,229.8 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2016 por \$714.5 millones.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses incrementó 19.7% en comparación con el cierre de diciembre de 2015 y ascendió a \$2,569.1 millones, de los cuales \$166.0 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses, \$187.7 millones se encuentran denominados en dólares americanos y \$278.6 millones en pesos chilenos. En el cuarto trimestre de 2016 se desembolsaron \$103.3 millones correspondientes a los proyectos en proceso de desarrollo y de conformidad con el plan de financiamiento de Hoteles City Express.

Al cierre del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2016, Hoteles City Express presentó deuda neta de \$714.5 millones, en comparación con la registrada al cierre del 31 de diciembre de 2015 por (\$280.6) millones.

Dada la consolidación al 100% del Fideicomiso en los resultados de Hoteles City Express y su tratamiento contable bajo IFRS, no se contempla modificación alguna por la ejecución de la Operación en el monto total de Deuda con Instituciones Financieras.

Impuestos a la Utilidad Diferidos en el Pasivo Total

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto de Impuestos a la Utilidad Diferidos en el Pasivo Total incrementaría en la magnitud de la diferencia entre el Valor de Mercado de los Activos y el Valor en Libros multiplicado por la tasa impositiva correspondiente neto del Impuesto a la Utilidad Diferido en el Activo Total.

El monto total de Impuestos a la Utilidad Diferidos en el Pasivo Total pasaría de \$255.1 millones a \$413.8 millones al cierre de septiembre 2017.

Pasivo Total

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto de Pasivo Total incrementaría en la magnitud de los Impuestos a la Utilidad Diferidos en el Pasivo Total.

El monto total de Pasivo Total pasaría de \$3,542.9 millones a \$3,701.6 millones al cierre de septiembre 2017.

Participación Controladora del Capital Contable

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto de la Participación Controladora del Capital Contable pasaría de \$7,342.9 millones a \$7,809.7 millones al cierre de septiembre 2017.

Participación No Controladora del Capital Contable

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto de la Participación No Controladora del Capital Contable pasaría de \$871.9 millones a \$1,997.9 millones al cierre de septiembre 2017.

Capital Contable

Derivado de la ejecución de la Operación y de manera de pro-forma, el monto del Capital Contable incrementaría en la magnitud de la Prima en Suscripción de Acciones y la Participación No Controladora.

El monto total del Capital Contable pasaría de \$8,214.8 millones a \$9,807.7 millones al cierre de septiembre 2017.

7.- CONTRATOS RELEVANTES

a) Contrato de Fideicomiso

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Fideicomiso.

Partes del contrato de Fideicomiso.

Las siguientes Personas son parte del contrato de Fideicomiso o fideicomisarios del Fideicomiso, en el carácter que se indica a lado de sus nombres:

Fideicomitente:	Promotora FHCE, S.A. de C.V.
Administrador:	Administradora FHCE, S.C., o cualquier Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.
Fiduciario:	Actinver, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisarios:	Las personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento (los "Tenedores"), representados en su conjunto para todos los efectos del contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
Representante Común:	Evercore, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

Términos y Condiciones de los CBFIs.

Todos los CBFIs emitidos en virtud de cada emisión serán considerados parte de dicha emisión y en consecuencia estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. El fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad y en los términos previstos en los artículos 63, 63 Bis 1, 64 y demás aplicables de la LMV, así mismo, los CBFIs deberán incluir las disposiciones previstas en la Ley Aplicable, incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

- (a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- (b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.
- (c) CBFIs No Amortizables: Los CBFIs no serán amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.
- (d) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador de un cambio de domicilio).
- (e) Depositario: Indeval.

- (f) Derecho Aplicable: Los CBFIs se registrarán e interpretarán conforme a las leyes de México.
- (g) Términos y condiciones de la emisión inicial. El precio, así como los términos y condiciones de la Emisión Inicial serán determinados por el Comité Técnico en la sesión inicial.
- (h) Términos y condiciones de las emisiones adicionales. Los términos y condiciones de cualquier emisión adicional serán determinados por la asamblea ordinaria de tenedores que apruebe dicha emisión adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs adicionales, así como, el monto y número de CBFIs a ser emitidos.
- (i) Ausencia de recurso. Ni el fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el contrato de Fideicomiso), ni el fideicomitente, ni el Administrador, ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni Hoteles City Express, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución o estarán obligados en lo personal a hacer pago de cualquier cantidad en relación con el Fideicomiso. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los bienes disponibles en el patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, de Hoteles City Express, del Representante Común, del intermediario colocador o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Gobierno Corporativo

Los órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso son:

- Asamblea de Tenedores
- Comité Técnico
- Comité de Auditoría
- Comité de Prácticas
- Comité de Endeudamiento
- Comité de Conflictos

Para mayor información sobre las facultades de cada uno de los órganos de gobierno del Fideicomiso favor de consultar el contrato de Fideicomiso de FSTAY, disponible en la página de BMV.

Distribuciones

El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una “Distribución”) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que deberá realizarse una Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR.

Para mayor información sobre las distribuciones del Fideicomiso favor de consultar el contrato de Fideicomiso de FSTAY, disponible en la página de BMV.

b) Contrato de Administración

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Administración.

El Administrador es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el administrador del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el contrato de administración y el contrato de Fideicomiso, incluyendo, instruir al fiduciario de conformidad con lo señalado en el contrato de Fideicomiso y en el contrato de administración, llevar a cabo las actividades de administración del portafolio y de activos relacionadas con los Activos Inmobiliarios, actividades de administración de propiedades, actividades de recursos humanos, inversiones, desinversiones, distribuciones, créditos y el ejercicio, control y gestión de todos los derechos respecto de los intereses del Fideicomiso en cualquiera de los Fideicomisos de Inversión. El Administrador deberá desempeñar sus obligaciones conforme al Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y cualesquier Fideicomisos de Inversión.

El Administrador deberá prestar al fiduciario los servicios de administración que se describen en el Anexo "A" del Contrato de Administración de conformidad con los términos establecidos en dicho contrato (los "Servicios"). El Administrador acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con la Ley Aplicable.

El Administrador presentará a la asamblea ordinaria de tenedores de FSTAY un presupuesto anual, a más tardar dentro de los primeros 20 días hábiles de cada año calendario, mismo que la asamblea ordinaria de tenedores de FSTAY deberá aprobar o en su caso regresar al Administrador para hacer los ajustes correspondientes a efecto de que el fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador lleve a cabo las actividades que le corresponden, conforme al contrato de administración, incluyendo para el pago de los gastos del Administrador.

El fiduciario entregará al Administrador las cantidades que este le indique dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes calendario, siempre y cuando dichas cantidades no excedan por un 20% el presupuesto para el mes que corresponda. En caso de que dichas cantidades superen el porcentaje antes mencionado, el comité de auditoría deberá aprobar dicho pago.

El contrato de Administración establece las causales de remoción del Administrador, así como sus consecuencias. Para mayor información sobre la remoción del administrador, con y sin causa, favor de consultar el contrato de Administración de FSTAY, disponible en la página de BMV.

c) Contrato de Crédito Garantizado

Con fecha 19 de diciembre de 2017, Actinver única y exclusivamente en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos de Inversión identificados como fideicomisos irrevocables de administración número F/3254, y F/3203 celebro en su carácter de acreditado un contrato de crédito con Scotiabank en su carácter de acreditante, por un monto de \$1,200,000,000.00, el cual devenga intereses a una tasa TIIE + 1.75% y vencimiento en el año 2022. Los Fideicomisos de Inversión en su carácter de acreditados podrán disponer de una cantidad por un monto de \$1,200,000,000.00, pagadero mediante veinte amortizaciones trimestrales sucesivas a una tasa de interés ordinaria igual a la tasa TIIE (28 días) más 175 puntos base y una tasa de interés moratoria equivalente a una tasa anual igual al resultado de sumar dos por ciento a la tasa de interés ordinaria. Dicho Crédito Garantizado se encuentra garantizado por una prenda sin transmisión de posesión sobre los derechos fideicomisarios derivados de los Fideicomisos de Inversión correspondientes, la cual fue celebrada por cada uno de los fideicomitentes de dichos Fideicomisos de Inversión en su carácter de deudores prendarios en favor de Scotiabank, en su carácter de acreedor prendario. Asimismo, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Crédito Garantizado, Hoteles City Express se constituyó como obligado solidario de los Fideicomisos de Inversión. Dicha obligación solidaria será liberada una vez el FSTAY se constituya como obligado solidario de los Fideicomisos de Inversión, de que se trata.

A la fecha de este Folleto Informativo, se ha dispuesto la totalidad del crédito. Entre las obligaciones que asumen las partes se encuentran: realizar diversas notificaciones al acreditante, dedicarse exclusivamente el negocio principal, llevar y mantener libros de registro, permitir visitas de inspección, mantener pólizas de seguros por daños, no contraer deuda adicional que exceda del 50% del valor de avalúo de los activos totales, entre otros.

d) Contrato de Comisión Mercantil

Con anterioridad a esta fecha, los Fideicomisos de Inversión, en su carácter de comitentes celebraron cierto contrato de comisión mercantil con el Comisionista, en su carácter de comisionista, por virtud del cual el Comisionista, tiene el mandato de (i) recibir la totalidad de los ingresos generados por los Activos Inmobiliarios que sean contribuidos al Fideicomiso; (ii) segregar los ingresos que correspondan a Ingresos por Hospedaje de los Ingresos por Servicios; (iii) transferir los Ingresos por Hospedaje al Fideicomiso de Inversión correspondiente; y (iv) transferir los Ingresos por Servicios a OHCE o a la Afiliada de Hoteles City Express que se le indique.

Por los servicios prestados conforme al Contrato de Comisión Mercantil, el Comisionista cobrará mensualmente a el Fideicomiso de Inversión que corresponda el 2.5% (dos punto cinco por ciento) sobre el total de la cobranza de los hoteles más el IVA correspondiente, mismo que será actualizado en cada aniversario de la celebración del Contrato de Comisión Mercantil.

Las principales obligaciones del Comisionista conforme al Contrato de Comisión del Mercantil son:

- 1) Encargarse de manera exclusiva de cobrar en cualquier modalidad de cobro, las cantidades adeudadas y que resulten a favor del Fideicomiso de Inversión aplicable por los consumos y/o servicios que efectúen los clientes y/o huéspedes de los hoteles que correspondan, según el

Fideicomiso de Inversión del que se trate.

2) Emitir los CFDIs, que amparen los servicios y/o consumos de los clientes y/o huéspedes de los hoteles.

3) Mantener los registros apropiados respecto de la administración y cobranza de las cantidades derivadas de los servicios y/o consumos de los clientes y/o huéspedes de los hoteles.

4) Depositar en las cuentas que el Fideicomiso de Inversión de que se trate le haya indicado, el monto correspondiente a los cobros de los servicios y/o consumos de los clientes y/o huéspedes de los hoteles efectuados a nombre del Fideicomiso de Inversión del que se trate (x) dentro de las 24 (veinticuatro) horas posteriores al cobro efectivo de dichas cantidades en caso de cobros en efectivo o mediante tarjeta de crédito y (y) dentro de las 72 (setenta y dos horas) posteriores al cobro efectivo de cuentas por cobrar.

El Fideicomiso de Inversión podrá rescindir el Contrato de Comisión Mercantil en caso de que se presente una causa de rescisión conforme a lo que se señala en el inciso siguiente. Para la revocación de la Comisión bastará que el Fideicomiso de Inversión notifique por escrito privado a la Comisionista sobre tal revocación. Los siguientes acontecimientos se considerarán como causas de rescisión:

- i. Si la Comisionista no destina en tiempo y forma los recursos que reciba de los cobros de los servicios y/o consumos de los clientes y/o huéspedes de los hoteles a su entrega inmediata a las cuentas del Fideicomiso de Inversión en términos del Contrato de Comisión Mercantil.
- ii. Si de manera recurrente no se ejecutan en tiempo y forma las actividades necesarias para la cobranza de los servicios y/o consumos de los clientes y/o huéspedes de los hoteles.
- iii. Que los recursos monetarios, recibidos y administrados por la Comisionista fueran destinados a un fin distinto al encomendado en el Contrato de Comisión Mercantil o se tuviera un mal manejo de los mismos.

Dicho Contrato de Comisión Mercantil esta celebrado en los mismos términos y condiciones que aquellos contratos de comisión mercantil celebrados por subsidiarias de Hoteles City Express para hoteles que no forman parte del Portafolio Inicial. El Contrato de Comisión Mercantil estará vigente en tanto se encuentren vigentes los Contratos de Operación y Administración Hotelera.

e) Contrato de Operación y Administración Hotelera

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Operación.

Cada uno de los Fideicomisos de Inversión celebrará con OHCE un Contrato de Operación y Administración Hotelera, en virtud del cual OHCE se obliga a operar y administrar los hoteles del Fideicomiso de Inversión en cuestión bajo el sistema y los estándares de la marca correspondiente.

La vigencia de los Contratos de Operación y Administración Hotelera es de 25 (veinticinco) años obligatorios contados a partir de la fecha de su celebración y, a su vencimiento, se renovarán automáticamente por periodos adicionales de 5 (cinco) años cada uno, a menos que cualquiera de las partes notifique a la otra su deseo de darlo por terminado con cuando menos 12 (doce) meses de anticipación.

Como contraprestación por la prestación de los servicios bajo el Contrato de Operación y Administración Hotelera, cada Fideicomiso de Inversión pagará los siguientes honorarios:

- (i) Honorario por coordinación del periodo pre-operativo, pagadero en una sola ocasión.
- (ii) Honorario base por los servicios, que equivale a un porcentaje de los ingresos brutos totales y tiene que ser cubierto de forma mensual.
- (iii) Honorario por incentivo, que equivale a multiplicar la utilidad bruta de operación o GOP por un cierto factor y tiene que ser cubierto de forma mensual.
- (iv) Honorarios y contribuciones por el uso de la marca y el sistema.
- (v) Costos correspondientes al uso de sistemas de cómputo y sistemas administrativos.

En caso de venta de alguno de los hoteles, OHCE cuenta con un derecho de preferencia para adquirirlo en las mismas condiciones que el tercero en cuestión.

El Fideicomiso de Inversión podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Operación y Administración Hotelera, mediante un aviso a OHCE con al menos 12 meses de anticipación, siempre y cuando se pague a OHCE una pena convencional equivalente a (i) la contraprestación establecida en el contrato durante 24 meses naturales completos de operación previos a la terminación, (ii) si el hotel no ha estado en operación durante dicho plazo, una cantidad equivalente a los honorarios anuales que se contemplan en el presupuesto anual multiplicada por 2, o (iii) si el contrato concluirá su vigencia en un término menor a 24 meses, la cantidad equivalente al remanente de los meses completos de operación previos a la terminación.

f) Contrato de traspaso de beneficios por cobertura de tasas de interés

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del contrato de traspaso de beneficios por cobertura de tasas de interés.

Con anterioridad a la Operación, Hoteles City Express a través de distintas subsidiarias realizó la contratación de instrumentos de cobertura de tasa de interés con HSBC, S.A., I.B.M, Grupo Financiero HSBC y Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex.

Dichas coberturas representan de forma combinada swaps bonificados con un precio de ejercicio de 6.80% y un límite de la cobertura en 10%. De esta forma si la tasa T.I.I.E. se ubica en niveles superiores a 6.80%, dichas subsidiarias mantendrían una ganancia y en caso contrario una pérdida. Así mismo, si la tasa T.I.I.E. aumentara a niveles superiores a 9.7%, existiría una exposición limitada. Las coberturas cuentan con fechas de vencimiento escalonadas en donde el 85% del nacional vence en 2019 y el resto vence en 2020.

Por otro lado, Hoteles City Express a través de sus distintas subsidiarias ha celebrado un contrato de traspaso de beneficios por cobertura de tasas de interés con los 2 Fideicomisos de Inversión que celebraron el Crédito Garantizado.

De esta forma, Hoteles City Express cede a precio de mercado los beneficios de dichas coberturas a los Fideicomisos de Inversión mencionados anteriormente, los cuales contarán con un costo total fijo de la deuda bancaria descrita en el Crédito Garantizado de 8.55%

8.- PERSONAS RELEVANTES

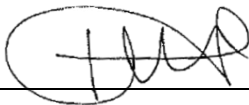
Para cualquier asunto relacionado con el presente Folleto Informativo favor de contactar al departamento de relación con inversionistas de Hoteles City Express:

Santiago Mayoral Álvarez
Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
Tel. +52 55 5249 8067
smayoral@hotelescity.com


“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por:  _____

Nombre: Luis Eduardo Barrios Sánchez
Cargo: Director General

Por:  _____

Nombre: James Paul Smith Márquez
Cargo: Director de Finanzas y Administración

Por:  _____

Nombre: Dina Stella Moreno De la Rocha
Cargo: Directora Legal

9.- ANEXOS

Anexo “A”: Información financiera pro forma consolidada condensada no auditada al 30 de septiembre de 2017 y por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de los auditores independientes del 18 de enero de 2018.

**Hoteles City Express,
S. A. B. de C. V. y
Subsidiarias**

Información financiera
proforma consolidada
condensada no auditada al 30
de septiembre de 2017 y por
el período de nueve meses
que terminó el 30 de
septiembre de 2017 y por el
año terminado el 31 de
diciembre de 2016 e Informe
de los auditores
independientes del 18 de
enero de 2018



Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y Subsidiarias

Información financiera proforma consolidada condensada no auditada al 30 de septiembre de 2017 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los auditores independientes	1
Estado de posición financiera proforma consolidado condensado no auditado al 30 de septiembre de 2017	3
Estado de resultados y otros resultados integrales proforma consolidado condensado no auditado por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 2017	4
Estado de resultados y otros resultados integrales proforma consolidado condensado no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016	5
Notas a la información financiera proforma condensada consolidada no auditada	6



Informe de aseguramiento de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un prospecto

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de la información financiera proforma de Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y Subsidiarias (la "Entidad"), la cual comprende el estado de posición financiera proforma consolidado condensado no auditado al 30 de septiembre de 2017, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma consolidados condensados no auditados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, y las notas a los estados financieros proforma (en su conjunto, la "información financiera proforma"). Los criterios aplicables sobre la base que la administración de la Entidad ha compilado la información financiera proforma que se especifica en Anexo P de la Circular Única de Emisoras emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y se describen en la Nota 2 ("los Criterios").

La información financiera proforma ha sido compilada por la administración de la Entidad para ejemplificar la colocación de una parte de sus activos inmobiliarios a través de un fideicomiso bajo el Régimen Fiscal de FIBRA sobre el estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2017 y los resultados financieros de la Entidad por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, como si los ajustes derivados de esta transacción se hubieran llevado a cabo al 1 de enero 2016. Como parte de este proceso, la información sobre la posición financiera y los resultados financieros ha sido recopilada por la administración, de las fuentes detalladas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera proforma

La administración de la Entidad es responsable de la compilación de esta información financiera proforma y de la fuente de la información financiera que se indica en los Criterios de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos éticos y de independencia del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual se fundamenta en principios de integridad, objetividad, cuidado y competencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

La Firma aplica la Norma Internacional sobre Control de Calidad 1 y, consecuentemente, mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados en relación con el cumplimiento con requerimientos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.



Responsabilidad del contador independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, como es requerido por la Comisión CNBV, sobre si la información financiera proforma se ha compilado, en todos los aspectos materiales, por la administración de la Entidad de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420, *Trabajos de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto*, emitida por el International Auditing and Assurance Standards Board. Esta norma requiere que el contador independiente planee y realice procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la administración ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera proforma sobre las bases descritas en la Nota 2.

Para los efectos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir algún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera proforma, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de la información financiera proforma incluida en un prospecto de colocación es únicamente para ejemplificar el impacto de un evento o transacción significativo sobre la información financiera no ajustada de una entidad como si el evento hubiera ocurrido o la transacción se hubiera realizado en una fecha anterior seleccionada para efectos de la ejemplificación. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de la transacción a las fechas y por los períodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros.

Un trabajo de aseguramiento para informar sobre si la información financiera proforma se ha compilado, en todos sus aspectos materiales, de acuerdo con las bases de presentación aplicables implica realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la administración en la compilación de la información financiera proforma proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción o evento, y para obtener evidencia suficiente apropiada sobre si:

- Los ajustes proforma relacionados dan un efecto apropiado a esos criterios; y
- La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera no ajustada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor independiente, teniendo en cuenta el entendimiento sobre la naturaleza de la entidad, del evento o transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

El trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2 de dichos estados financieros.

Galaz, Yamagaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. María Isabel Romero Miranda
18 de enero de 2018



Estado de posición financiera proforma consolidado condensado no auditado

Al 30 de septiembre de 2017
(En miles de pesos)

	Hoteles City Express y Subsidiarias (Nota 2)	Ajustes Proforma	Notas	Hoteles City Express y Subsidiarias (Nota 2)	Ajustes Proforma	Notas	Hoteles City Express y Subsidiarias (Nota 2)
	Cifras Proforma			Cifras Proforma			Cifras Proforma
Activo							
Activo circulante:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,575,441	\$ 1,751,641	3(c)	\$ 3,327,082	-		\$ 206,139
Cuentas por cobrar - Neto	121,857	-		121,857	-		72,010
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	286,482	-		286,482	-		195,723
Pagos anticipados	79,474	-		79,474	-		8,084
Total de activo circulante	2,063,254	1,751,641		3,814,895	-		27,120
							509,076
Activos a largo plazo:							
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas - Neto	9,518,205	-		9,518,205	-		2,616,447
Depósitos en garantía	2,898	-		2,898	-		16,612
Impuestos a la utilidad diferidos activo	146,079	-		146,079	-		13,590
Otros activos	27,186	-		27,186	-		129,475
Total de activo a largo plazo	9,694,368	-		9,694,368	-		2,619
Total de activos	\$ 11,757,622	\$ 1,751,641		\$ 11,757,622	\$ 1,751,641		255,053
							3,053,796
							3,542,872
							3,701,606
Activo a largo plazo:							
Préstamos bancarios	2,616,447	-		2,616,447	-		2,616,447
Instrumentos financieros derivados	16,612	-		16,612	-		16,612
Ingresos diferidos	13,590	-		13,590	-		13,590
Otros pasivos	129,475	-		129,475	-		129,475
Beneficios a los empleados	2,619	-		2,619	-		2,619
Impuestos a la utilidad diferidos	255,053	158,733	3(b)	255,053	158,733		413,787
Total de pasivo a largo plazo	3,053,796	158,733		3,053,796	158,733		3,192,529
Total de pasivo	3,542,872	158,733		3,542,872	158,733		3,701,606
Capital contable:							
Capital social	5,946,022	-		5,946,022	-		5,946,022
Utilidades retenidas	1,428,177	466,910	3(c)	1,428,177	466,910		1,895,087
Otros resultados integrales	(31,337)	-		(31,337)	-		(31,337)
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,342,862	466,910		7,342,862	466,910		7,809,772
Participación no controladora	871,888	1,125,998	3(c)	871,888	1,125,998		1,997,886
Total de capital contable	8,214,750	1,592,908		8,214,750	1,592,908		9,807,658
Total pasivo y capital contable	\$ 11,757,622	\$ 1,751,641		\$ 11,757,622	\$ 1,751,641		\$ 13,509,263

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y Subsidiarias

Estados de resultados y otros resultados integrales proforma consolidados condensados no auditados

Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 2017

(En miles de pesos)

	Hoteles City Express y Subsidiarias (Nota 2)	Ajustes Proforma	Notas	Hoteles City Express y Subsidiarias Cifras Proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 1,712,011	\$ -		\$ 1,712,011
Ingresos por administración a terceros	<u>110,401</u>	<u>-</u>		<u>110,401</u>
Ingresos totales	1,822,412	-		1,822,412
Costos y gastos de operación hotelera	906,721	-		906,721
Gastos de administración y ventas	294,313	-		294,313
Depreciación	<u>252,670</u>	<u>-</u>		<u>252,670</u>
Costos y gastos	1,453,704	-		1,453,704
Gastos por apertura de hoteles	<u>11,853</u>	<u>-</u>		<u>11,853</u>
Utilidad de operación consolidada	<u>356,855</u>	<u>-</u>		<u>356,855</u>
Gasto por intereses	144,467	-		144,467
Ingreso por intereses	(41,284)	-		(41,284)
Utilidad cambiaria, neta	<u>45,375</u>	<u>-</u>		<u>45,375</u>
	<u>148,558</u>	<u>-</u>		<u>148,558</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	208,297	-		208,297
Impuestos a la utilidad	<u>37,494</u>	<u>-</u>		<u>37,494</u>
Utilidad neta consolidada del periodo	<u>170,803</u>	<u>-</u>		<u>170,803</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(110,641)	-		(110,641)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta	<u>(4,433)</u>	<u>-</u>		<u>(4,433)</u>
Resultado integral del periodo	<u>\$ 55,729</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 55,729</u>
Utilidad neta consolidada del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$ 179,749	\$ (41,844)	3(d)	\$ 137,905
Participación no controladora	<u>(8,946)</u>	<u>41,844</u>	3(d)	<u>32,898</u>
	<u>\$ 170,803</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 170,803</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora	64,675	(39,889)	3(d)	24,786
Participación no controladora	<u>(8,946)</u>	<u>39,889</u>	3(d)	<u>30,943</u>
	<u>\$ 55,729</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 55,729</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados.



Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y Subsidiarias

Estados de resultados y otros resultados integrales proforma consolidados condensados no auditados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016

(En miles de pesos)

	Hoteles City Express y Subsidiarias (Nota 2)	Ajustes Proforma	Notas	Hoteles City Express y Subsidiarias Cifras Proforma
Ingresos por operación Hotelera	\$ 1,927,943	\$ -		\$ 1,927,943
Ingresos por administración a terceros	<u>109,823</u>	<u>-</u>		<u>109,823</u>
Ingresos totales	2,037,766	-		2,037,766
Costos y gastos de operación hotelera	1,025,339	-		1,025,339
Gastos de administración y ventas	330,879	-		330,879
Depreciación	<u>291,361</u>	<u>-</u>		<u>291,361</u>
Costos y gastos	1,647,579	-		1,647,579
Gastos por apertura de hoteles	<u>18,195</u>	<u>-</u>		<u>18,195</u>
Utilidad de operación consolidada	<u>371,992</u>	<u>-</u>		<u>371,992</u>
Gasto por intereses	(152,358)	-		(152,358)
Ingreso por intereses	72,519	-		72,519
Utilidad cambiaria, neta	<u>30,405</u>	<u>-</u>		<u>30,405</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(49,434)</u>	<u>-</u>		<u>(49,434)</u>
	322,558	-		322,558
Impuestos a la utilidad	<u>58,060</u>	<u>-</u>		<u>58,060</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>264,498</u>	<u>-</u>		<u>264,498</u>
Otros resultados integrales				
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	162,211	-		162,211
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto sobre la renta	3,555	-		3,555
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:				
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados	674	-		674
Efecto de impuestos diferidos de (pérdidas) y ganancias actuariales de beneficios a empleados	<u>(202)</u>	<u>-</u>		<u>(202)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>166,238</u>	<u>-</u>		<u>166,238</u>
Resultado integral del año	\$ <u>430,736</u>	\$ <u>-</u>		\$ <u>430,736</u>
Utilidad neta consolidada del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 255,643	\$ (42,375)	3(d)	\$ 213,268
Participación no controladora	<u>8,855</u>	<u>42,375</u>	3(d)	<u>51,230</u>
	\$ <u>264,498</u>	\$ <u>-</u>		\$ <u>264,498</u>
Resultados integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora	421,882	(46,857)	3(d)	375,025
Participación no controladora	<u>8,854</u>	<u>46,857</u>	3(d)	<u>55,711</u>
	\$ <u>430,736</u>	\$ <u>-</u>		\$ <u>430,736</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros proforma consolidados condensados.



Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados

Al 30 de septiembre de 2017 y por los nueve meses que terminó el 30 de septiembre 2017, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 (en miles de pesos)

1. Actividades y eventos significativos

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad") se dedica al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior y City Express Plus. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, así como la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y/o especializados.

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 14,606 y 13,702, respectivamente.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad es Juan Salvador Agraz #69 Piso 12 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05348.

Descripción de la transacción

Hoteles City Express, S. A. B. de C.V. (HCE) es una sociedad anónima bursátil cuyas acciones se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (RNV) y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y planea contribuir un portafolio activos inmobiliarios, 100% propiedad de la misma, a un fideicomiso bajo el régimen fiscal de FIBRA hotelera (*Fideicomiso Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*) y colocar una participación no-controladora del Fideicomiso en el mercado público a través de una oferta pública primaria del fideicomiso, manteniendo una participación mayor al 50% sobre el fideicomiso.

Descripción de la Oferta

Oferta pública primaria en México.

La colocación consiste en la contribución de un portafolio inicial de 42 activos inmobiliarios al fideicomiso FIBRA STAY (FSTAY) y a la colocación de una participación no-controladora de FSTAY inicial en el mercado público a través de una oferta pública primaria de FSTAY, manteniendo HCE una participación mayor al 50% sobre el mismo. El portafolio inicial que será contribuido a FSTAY está compuesto por 42 hoteles diversificados geográficamente en 20 estados y 27 ciudades en México. Dicho portafolio integra la totalidad de los hoteles 100% propiedad de HCE en México que cuentan con más de 2 años en operación.

El portafolio inicial cuenta con un valor de inversión hotelera inicial a la fecha de adquisición de las propiedades por un monto de aproximadamente \$3,560,400 y un valor contable neto de depreciación, al 31 de diciembre de 2016, de \$4,016,512. Asimismo, el valor de mercado del portafolio inicial asciende a aproximadamente \$5,722,200 el cual fue determinado por un experto independiente.

Derivado de la existencia de los créditos con partes relacionadas, a la fecha de ejecución de la transacción, habrán sido celebradas una serie de operaciones de formación en virtud de las cuales FSTAY adquirirá el portafolio inicial.



El portafolio inicial se encuentra distribuido en tres fideicomisos de inversión. Los fiduciarios de dos de los tres fideicomisos de inversión celebraron un crédito garantizado con Scotiabank, el cual contó con un saldo insoluto de \$1,200,000 al 31 de diciembre de 2017. Dicho crédito se encuentra garantizado por una prenda sin transmisión de posesión sobre los derechos fideicomisarios derivados de los fideicomisos de inversión correspondientes, la cual fue celebrada por cada uno de los fideicomitentes de dichos fideicomisos de inversión en su carácter de deudores prendarios en favor de Scotiabank. Asimismo, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito garantizado, HCE se constituyó como obligado solidario de los fideicomisos de inversión. Dicha obligación solidaria será liberada una vez que FSTAY se constituya como obligado solidario de los fideicomisos de inversión, de que se trata.

De forma preliminar, HCE estima que la transacción represente un monto aproximado de \$2,000,000 el cual liquidará los créditos con partes relacionadas por un saldo insoluto de \$1,800,000. Una vez recibidos los recursos por parte de IHCE, ésta los invertirá en el reforzamiento del plan de desarrollo de HCE, al incrementar su capacidad de poner en operación entre 18 y 24 hoteles por año, a partir de 2019 y hasta 2022.

El impacto contable de la transacción es limitado derivado de que la Entidad continuará consolidando dentro de sus resultados el 100% del desempeño de FSTAY. No obstante lo anterior, HCE contempla un incremento en su efectivo disponible, utilidades retenidas y participación no controladora, así como algunos otros movimientos en otros rubros de sus estados financieros.

Los inversionistas que participen en la Oferta Pública Primaria de FSTAY recibirán CBFIs (*certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios*) a ser emitidos por el fideicomiso y serán acreedores a las distribuciones que realice el fideicomiso en el futuro de acuerdo a las políticas de distribución.

2. Bases de presentación de los estados de resultados proforma

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros proforma consolidados condensados no auditados al 30 de septiembre de 2017 y por los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

La información proforma se preparó como si la transacción hubiera ocurrido al: (i) el 30 de septiembre de 2017 para propósitos del estado de situación financiera proforma consolidado condensado no auditado a esa fecha y (ii) al 1 de enero de 2016, para propósitos de los estados de resultados y otros resultados integrales proforma consolidados condensados no auditados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016.

La información financiera proforma consolidada condensada no auditada adjunta fue compilada a través de la siguiente información:

- (1) Estado de posición financiera consolidado condensado no auditado de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2017 el cual fue preparado por la Entidad de conformidad con Norma de Información Contable ("IAS" por sus siglas en inglés) No. 34, *Interim Financial Reporting*.
- (2) Estados de resultados y otros resultados integrales consolidados condensados no auditados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 2017, el cual fue preparado por la Entidad de conformidad con IAS 34.
- (3) Estados de resultados y otros resultados integrales consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 de Hoteles City Express S. A. B. de C. V. y Subsidiarias el cual fue preparado de conformidad con IFRS.



3. Ajustes Proforma

Los ajustes proforma incluidos en el estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2017 y en los estados de resultados y otros resultados integrales por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, como se describen a continuación, reflejan la obtención de efectivo resultado de la colocación de los certificados bursátiles, el reconocimiento del pasivo de impuesto diferido asociado con la FIBRA y el incremento en el capital contable de la Entidad, entre otros. La información no pretende representar los resultados de las operaciones o la situación financiera de HCE como si la operación ocurriera en las fechas indicadas, ni tampoco la información pretende proyectar los resultados de la operación de Hoteles City Express en ningún período futuro o en fechas futuras.

Con la finalidad de reflejar en los estados financieros proforma los efectos de la colocación, se procedió a aplicar ciertos ajustes en las cifras históricas de la Entidad.

Ajustes al estado de posición financiera proforma consolidado condensado no auditado al 30 de septiembre de 2017:

- a. Este ajuste representa los recursos netos obtenidos de la emisión de acciones en la oferta primaria por \$2,000,000 menos los costos relacionados con la transacción por aproximadamente \$70,807 e Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) por aproximadamente \$177,552.
- b. Este ajuste representa el efecto neto de impuestos diferidos relacionado con el pasivo de impuesto diferido correspondiente a HCE por las propiedades y relacionado con los atributos fiscales de la FIBRA por aproximadamente \$233,241 y el activo por impuesto diferido relacionado con los gastos de colocación por aproximadamente \$21,242 e ISAI por aproximadamente \$53,266.
- c. Este ajuste representa el incremento en la participación no controladora, dada la colocación de los certificados bursátiles, por \$1,125,998; así como un incremento a las utilidades retenidas relacionado con la ganancia obtenida por HCE en la venta de participación no-controladora por \$466,910.

Ajustes al estado de resultados y otros resultados integrales proforma consolidados condensados no auditados por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016:

- a. Este ajuste representa la participación no controladora en los resultados y los otros resultados integrales de FSTAY por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 por \$41,844 y \$39,889, respectivamente, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 por \$42,375 y \$46,857, respectivamente.

* * * * *

