

## PROSPECTO PRELIMINAR



Promotora FHCE, S.A. de C.V.

# Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria,  
como fiduciario del contrato de fideicomiso  
irrevocable No. 3387

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

### OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

MONTO TOTAL DE LA OFERTA:

[\$2,000,000,000.00] M.N.

PRECIO POR CBFÍ DE ENTRE \$[25.00] M.N. y \$[28.00] M.N.

Oferta pública primaria de hasta [79,999,999] certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFÍs”) (la “Oferta”). La Oferta se realizará a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “Bolsa de Valores”). Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto.

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria nacional.
<b>Fiduciario:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
<b>Fideicomitente:</b>	Promotora FHCE, S.A. de C.V. (en dicho carácter, el “ <u>Fideicomitente</u> ”).
<b>Fideicomisario en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los CBFÍs.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	Promotora FHCE, S.A. de C.V.
<b>Administrador:</b>	Administradora FHCE, S.C. (en dicho carácter, el “ <u>Administrador</u> ”).
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refiere el artículo 7 fracción VII de la Circular Única (indistintamente, los “ <u>CBFÍs</u> ” o “ <u>Certificados Bursátiles</u> ”).
<b>Clave de Pizarra:</b>	“FSTAY”
<b>Valor Nominal de los CBFÍs:</b>	Los CBFÍs no tienen expresión de valor nominal.
<b>Número de CBFÍs materia de la oferta:</b>	Hasta [79,999,999].
<b>Número de CBFÍs en circulación después de la oferta:</b>	[160,000,000].

<b>Precio por CBFI:</b>	Entre \$[25.00] y \$[28.00] M.N. por cada CBFI.
<b>Monto de la Oferta:</b>	Hasta \$[2,000,000,000.00] M.N.
<b>Denominación:</b>	Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal, pero su precio de colocación estará expresado en pesos.
<b>Mecanismo de la Oferta:</b>	La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fiduciario y de los Intermediarios Colocadores. [27] de [abril] de 2018.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:</b>	
<b>Fecha de la Oferta:</b>	[30] de [abril] de 2018.
<b>Fecha de Cierre de Libro:</b>	[30] de [abril] de 2018.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:</b>	[30] de [abril] de 2018.
<b>Fecha de Registro en la Bolsa de Valores:</b>	[2] de [mayo] de 2018.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	[4] de [mayo] de 2018.
<b>Amortización:</b>	Los CBFIs serán no amortizables.
<b>Recursos Netos de la Oferta:</b>	Aproximadamente \$[•] M.N. como recursos netos de la Oferta. Para conocer los gastos desglosados relacionados con la Oferta, consulte la Sección "II. LA OFERTA - 4. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.
<b>Contrato de Fideicomiso:</b>	Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 3387 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el " <u>Fideicomiso</u> " o el " <u>Contrato de Fideicomiso</u> ") celebrado entre Promotora FHCE, S.A. de C.V. como el Fideicomitente y Administradora FHCE, S.C., como Administrador, el Fiduciario y el Representante Común (como se define más adelante).
<b>Fines del Fideicomiso:</b>	El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de Activos Inmobiliarios en México, ya sea realizado directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento, hospedaje o alojamiento, 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, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; <u>en el entendido</u> que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX del Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y

activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) otorgar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios o prestar servicios de hospedaje o alojamiento, mediante la celebración de Contratos de Hospedaje y Contratos de Arrendamiento; (vi) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vii) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, los Contratos de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial; (ix) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción a tal efecto del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación en el capital social del Administrador conforme a lo previsto en el presente; y (x) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (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, los Ingresos por Arrendamiento y los Ingresos por Servicios; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; (f) la parte social que lo acredita como socio del Administrador; (g) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (h) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

**Distribuciones:**

Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, la Fibra se verá obligada a distribuir a los Tenedores al menos el 95% de su resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de consultar la Sección "VII. CONSIDERACIONES FISCALES" en el presente Prospecto. No obstante lo anterior, el resultado fiscal de la Fibra puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "III. EL FIDEICOMISO - 2. Estructura de la Operación -

Distribuciones". Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de las operaciones, situación económica y otros factores relevantes de la Fibra. Para mayor información consulte la Sección "III. EL FIDEICOMISO - 4. Contratos y Acuerdos Relevantes - Resumen del Contrato de Fideicomiso".

**Fuente de Pago:**

Las distribuciones que deban hacerse a los Tenedores serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección "III. EL FIDEICOMISO - 4. Contratos y Acuerdos Relevantes - Resumen del Contrato de Fideicomiso" en el presente Prospecto.

**Garantía:**

Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

**Características Relevantes del Portafolio Inicial:**

El Portafolio Inicial está compuesto por 42 inmuebles que incluyen bienes inmuebles destinados al hospedaje, ubicados de forma estratégica en 27 ciudades en 20 entidades federativas de México.

**Terceros Relevantes:**

No existe tercero relevante que reciba pago por parte del Fideicomiso. Únicamente participan las personas que se describen en el presente Prospecto. Ver Sección "II. LA OFERTA - Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta".

**Derechos de los Tenedores:**

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido que, si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente

tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan cada 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

**Lugar y Forma de Pago:**

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se realizarán por transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

**Depositario:**

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de

<b>Régimen Fiscal:</b>	C.V. El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces. Los Tenedores del Fideicomiso tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA. Para más detalles en relación con este asunto, ver Sección “VII. CONSIDERACIONES FISCALES” en el presente Prospecto. Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C., en materia fiscal.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”.
<b>Representante Común:</b>	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (División Fiduciaria) (el “ <u>Representante Común</u> ”).

#### Intermediarios Colocadores

**Morgan Stanley**



Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.    Scotia Inverlat, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat

**CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES. A PESAR DE QUE, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES FISCALES EN MATERIA DE FIBRA, EL FIDEICOMISO DEBERÁ REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES AL MENOS UNA VEZ AL AÑO, Y DISTRIBUIRÁ AL MENOS EL 95% DEL RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO DEL EJERCICIO FISCAL INMEDIATO ANTERIOR, EL MONTO DE DICHAS DISTRIBUCIONES DEPENDERÁ DE LOS RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE EL ADMINISTRADOR. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

**EL ADMINISTRADOR DETERMINARÁ LAS FECHAS EN QUE SE PAGARÁN DICHAS DISTRIBUCIONES CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES. LOS PAGOS DE DISTRIBUCIONES DEPENDERÁN DE NUESTRAS UTILIDADES, NUESTRA SITUACIÓN FINANCIERA Y FISCAL Y OTROS FACTORES QUE ESTIMEMOS OPORTUNOS DE TIEMPO EN TIEMPO. EL ADMINISTRADOR PODRÍA DETERMINAR QUE EN LUGAR DE DESTINARSE EL PAGO DE DISTRIBUCIONES, LAS CANTIDADES DISPONIBLES SE UTILICEN PARA REINVERTIR LOS RECURSOS RECIBIDOS, LO QUE PODRÍA TENER COMO CONSECUENCIA QUE LOS TENEDORES NO RECIBAN POR UNO O MÁS PERIODOS LAS DISTRIBUCIONES**

CORRESPONDIENTES. EN LA MEDIDA EN QUE EL IMPORTE DE LAS DISTRIBUCIONES EXCEDA DE NUESTRAS UTILIDADES O DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR NUESTRAS OPERACIONES, PODRÍAMOS VERNOS OBLIGADOS A FINANCIAR EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES CON NUESTRO CAPITAL DE TRABAJO, LOS RECURSOS NETOS DE LA OFERTA O LA VENTA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS. EL USO DE NUESTRO CAPITAL DE TRABAJO PARA FINANCIAR LOS PAGOS DE DISTRIBUCIONES PODRÍA RESTRINGIR NUESTRAS OPERACIONES. FINALMENTE, LAS VENTAS DE ACTIVOS PODRÍAN FORZARNOS A ENAJENAR NUESTRAS PROPIEDADES EN ALGÚN MOMENTO O POR ALGÚN MEDIO QUE NO SEA CONGRUENTE CON NUESTRA ESTRATEGIA DE VENTA. EN EL SUPUESTO QUE INCURRAMOS EN DEUDA PARA FINANCIAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES, NUESTRO APALANCAMIENTO Y NUESTROS FUTUROS GASTOS EN INTERESES PODRÍAN AUMENTAR Y OCASIONAR QUE NUESTRAS UTILIDADES Y NUESTROS RECURSOS EN EFECTIVO RESULTEN INFERIORES A LOS PROYECTADOS. ES POSIBLE QUE NO LOGREMOS PAGAR DISTRIBUCIONES.

[BAJO NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO PODRÍAMOS ESTAR LIMITADOS EN NUESTRA CAPACIDAD DE PAGAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS. AUNQUE DICHAS LIMITACIONES EN TODO MOMENTO NOS PERMITIRÁN REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES NECESARIAS PARA CUMPLIR CON EL RÉGIMEN DE FIBRA, DICHAS LIMITACIONES PODRÁN AFECTAR NUESTRA CAPACIDAD DE REALIZAR DISTRIBUCIONES EN EXCESO DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA CALIFICAR COMO FIBRA.

LOS TENEDORES POTENCIALES, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

EL FIDEICOMISO NO TIENE HISTORIAL OPERATIVO, ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO NI EXPERIENCIA COMO FIBRA O EMPRESA PÚBLICA. EL FIDEICOMISO ES UN FIDEICOMISO DE RECIENTE CONSTITUCIÓN Y NO TIENE UN HISTORIAL OPERATIVO O FINANCIERO COMO ENTIDAD CONSOLIDADA. EL FIDEICOMISO NO TIENE EXPERIENCIA PREVIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES O EN LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDOS EN LA LISR CON RESPECTO A LAS FIBRAS O LAS ENTIDADES COTIZADAS ENTRE EL PÚBLICO INVERSIONISTA.

LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO RESPECTO DEL ADMINISTRADOR Y AL DESEMPEÑO PREVIO DE NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO NO PRETENDE SER INDICATIVA O CONSTITUIR UNA GARANTÍA O PREDICCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENDREMOS EN EL FUTURO, INCLUYENDO EN CUANTO AL MONTO DE CUALQUIER PAGO DE DISTRIBUCIONES QUE EN SU CASO EFECTUEMOS A LOS TENEDORES. COMO PARTE DE LA OFERTA, HEMOS COMENZADO A IMPLEMENTAR NUESTRA ESTRATEGIA INICIAL, AUNQUE LA MISMA ESTÁ SUJETA A POSIBLES CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL FUTURO. CABE LA POSIBILIDAD DE QUE NUESTRA ESTRATEGIA NO RESULTE EXITOSA Y QUE NO LOGREMOS MODIFICARLA EN FORMA OPORTUNA.

EXISTEN MUCHOS FACTORES INCIERTOS EN CUANTO A LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LOS QUE PODRÍAMOS INVERTIR EN EL FUTURO, TALES COMO EL MOMENTO EN QUE EFECTUARÍAMOS CUALQUIER INVERSIÓN, EL PRECIO QUE TENDRÍAMOS QUE PAGAR

POR DICHAS INVERSIONES Y EL DESEMPEÑO DE DICHAS INVERSIONES. LOS FACTORES INCIERTOS AFECTAN TANTO A LA REALIZACIÓN DE UNA INVERSIÓN COMO SU TENENCIA E, INCLUSO, EVENTUAL DESINVERSIÓN. NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS ADMINISTRAR O IMPLEMENTAR EXITOSAMENTE NUESTRA ESTRATEGIA Y, EN CONSECUENCIA, SU INVERSIÓN EN NUESTROS CBFIS ESTÁ SUJETA A UN ALTO NIVEL DE RIESGO.

NI EL ADMINISTRADOR NI SU PERSONAL TIENEN EXPERIENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRAS. LA LEY APLICABLE A LAS FIBRAS CONTIENE DISPOSICIONES SUMAMENTE TÉCNICAS Y COMPLEJAS Y EN CASO DE INCUMPLIMIENTO CON LAS MISMAS NOS VERÍAMOS OBLIGADOS A PAGAR IMPUESTOS O INTERESES ADICIONALES Y MULTAS. LA FALTA DE EXPERIENCIA DEL ADMINISTRADOR Y SU PERSONAL POR LO QUE RESPECTA A LA ADMINISTRACIÓN DE UNA FIBRA, PODRÍA AFECTAR SU CAPACIDAD PARA LOGRAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO U OCASIONAR QUE EL MISMO INCUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LISR O SE VEA OBLIGADO A PAGAR IMPUESTOS ADICIONALES. NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS MANTERNOS EN CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ES POSIBLE QUE EN EL FUTURO CELEBREMOS CONTRATOS DE CRÉDITO O INCURRAMOS EN DEUDA QUE DEVENGUE INTERESES A TASAS VARIABLES. POR LO TANTO, LOS AUMENTOS DE LAS TASAS DE INTERÉS PODRÍAN DAR LUGAR A UN INCREMENTO EN EL MONTO DE NUESTROS PAGOS DE INTERESES A MENOS QUE LOGREMOS CELEBRAR OPERACIONES DE COBERTURA EFICACES CON RESPECTO A LA TOTALIDAD DE DICHA DEUDA. EN EL SUPUESTO QUE NOS VEAMOS EN LA NECESIDAD DE REFINANCIAR NUESTRA DEUDA VIGENTE DURANTE ÉPOCAS DE AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS, CONTRACCIÓN DEL MERCADO CREDITICIO O INESTABILIDAD EN LOS MERCADOS FINANCIEROS, PODRÍAMOS VERNOS EN LA IMPOSIBILIDAD DE REFINANCIAR NUESTRA DEUDA O VERNOS OBLIGADOS A REFINANCIARLA A TASAS DE INTERÉS MÁS ALTAS O EN TÉRMINOS MENOS ATRACTIVOS, LO CUAL PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN EL DESEMPEÑO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO Y EN LAS DISTRIBUCIONES.

NUESTROS CRÉDITOS NOS IMPONEN Y TODOS LOS CONTRATOS DE CRÉDITO QUE CELEBREMOS PODRÁN IMPONERNOS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER HABITUALES EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, QUE ENTRE OTRAS COSAS PUEDEN LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD PARA (I) ADQUIRIR O VENDER ACTIVOS O LÍNEAS DE NEGOCIOS; (II) INCURRIR EN DEUDA ADICIONAL; (III) EFECTUAR INVERSIONES EN ACTIVOS; (V) EFECTUAR INVERSIONES O ADQUISICIONES; (VI) CELEBRAR OPERACIONES QUE DEN COMO RESULTADO UN CAMBIO DE CONTROL; (VII) RECIBIR LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE Y POR ARRENDAMIENTO RELACIONADOS CON CIERTAS PROPIEDADES; O (VIII) EFECTUAR DISTRIBUCIONES SIN EL CONSENTIMIENTO DE NUESTROS ACREEDORES.

EN CASO QUE SE PERCIBAN INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DE LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE O ARRENDAMIENTO DE OTROS ESPACIOS, COMO LOS INGRESOS DE OPERACIÓN HOTELERA U OTROS INGRESOS POR SERVICIOS, SE PERDERÁ LA CALIDAD DE FIBRA Y EL TRATAMIENTO FISCAL ESTABLECIDO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. SI NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE PODRÍA REQUERIR CAMBIAR LA MANERA EN QUE SE REALIZAN LAS OPERACIONES, LO



**QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LA CONDICIÓN FINANCIERA, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y EL FLUJO DE CAJA, EL PRECIO DE LOS CBFIS Y LA CAPACIDAD PARA HACER DISTRIBUCIONES.**

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección 1.3 "FACTORES DE RIESGO" del mismo. Los CBFIs se encuentran inscritos con el No. [•] en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa de Valores.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Fiduciario, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la Bolsa de Valores, la CNBV y el Fiduciario [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), y [www.actinver.com](http://www.actinver.com) respectivamente y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para su publicación por la CNBV No. [•] de fecha [•] de [abril] de [2018].

Ciudad de México a [•] de [abril] de [2018]

## PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones “nosotros” y “nuestros”, el término “el Emisor” y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso. Referencias al término “el Fiduciario” son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso. Referencias al término “HCE” son a Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., y sus Afiliadas. Referencias al término “Administrador” son a Administradora FHCE, S.C., en su calidad de Administrador del Fideicomiso.

### A. Estados Financieros Combinados

Los estados financieros históricos por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 representan la información histórica combinada de los 42 Activos Inmobiliarios que se van a aportar al Fideicomiso y fueron preparados de conformidad con International Financial Reporting Standards (“IFRS”).

Las tablas incluidas en esta sección presentan la información financiera resumida con respecto a los Activos Inmobiliarios que se adquirirán o constituirán para integrar el Portafolio Inicial y deben ser leídas conjuntamente con los estados financieros históricos de las Entidades Aportantes y sus notas relacionadas incluidos en el presente Prospecto.

### B. Información Financiera Combinada

La siguiente tabla resume los ingresos y gastos de operación de forma combinada de los inmuebles del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo, por los años concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Resumen de Resultados Financieros	2017	2016	2015
Ingresos por:			
Operación hotelera	\$1,149,794	\$1,005,741	\$818,389
Arrendamientos a terceros	\$9,232	\$6,152	\$5,683
	<b>\$1,159,026</b>	<b>\$1,011,893</b>	<b>\$824,072</b>
Costos y gastos:			
Costos y gastos de operación hotelera	\$407,459	\$376,327	\$322,667
Gastos de administración y ventas	\$330,583	\$288,181	\$226,810
Depreciación y amortización	\$153,073	\$143,623	\$109,308
	<b>\$891,115</b>	<b>\$808,131</b>	<b>\$658,784</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>\$267,911</b>	<b>\$203,762</b>	<b>\$165,288</b>

### C. Estados financieros combinados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2018 y 2017

Se adjuntan al presente Prospecto como Anexo “A.2”, los estados financieros combinados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2018 y 2017.

### D. Estados Financieros Proforma Anuales

El presente Prospecto también incluye los estados financieros proforma no auditados, los cuales presentan información de carácter financiero del Fideicomiso como si la aportación de los 42 Activos Inmobiliarios y la oferta hubiera tenido lugar desde el 1 de enero de 2017, con relación al estado

proforma de resultados integrales no auditado y al 31 de diciembre de 2017, con relación al estado proforma de posición financiera no auditado. Los resultados reflejados en los estados financieros proforma no auditados podrían variar, entre otros factores, por: (i) recursos de la oferta; (ii) impuestos estimados, comisiones y gastos en relación a las operaciones de la Fibra; (iii) los valores de compraventa finales de los Activos Iniciales; y (iv) servicios administrativos estimados por la administración del Fideicomiso.

Por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017	Estados financieros combinados	Ajustes proforma	Portafolio Fstay proforma
Ingresos por operación hotelera	\$1,149,794	-	\$1,149,794
Ingresos por arrendamiento a terceros	\$9,232	-	\$9,232
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$1,159,026</b>	<b>-</b>	<b>\$1,159,026</b>
Costos y gastos de operación hotelera	\$407,459	-	\$407,459
Gastos de administración y ventas	\$330,583	\$16,390	\$346,973
Depreciación y amortización	\$153,073	\$44,489	\$197,562
<b>Costos y gastos</b>	<b>\$891,115</b>	<b>\$60,879</b>	<b>\$951,994</b>
Utilidad de operación	\$267,911	(\$60,879)	\$207,032
Gasto por intereses, neto	\$93,949	-	\$93,949
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$173,961	(\$60,879)	\$113,082
Impuestos a la utilidad	\$29,112	(\$29,112)	-
<b>Utilidad neta del año</b>	<b>\$144,849</b>	<b>(\$31,768)</b>	<b>\$113,082</b>

E. Información financiera proforma no auditada al 31 de marzo de 2018

Asimismo, se adjunta al presente como Anexo "A.3", la información financiera proforma no auditada al 31 de marzo de 2018.

F. Información en materia de divisas

En este Prospecto, 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.

G. Redondeo

Algunas de las cifras incluidas en este Prospecto 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.

H. Información de mercado y sobre la industria

La información de mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto se

basa en análisis realizados por HCE a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes, incluyendo: el Banco de México, el INEGI, la OCDE y el Banco Mundial.

Aunque en opinión de la Fibra todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma —incluyendo la información derivada de los análisis efectuados a nivel interno por nosotros mismos y por HCE — es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a los posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por HCE.

I. 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 (m<sup>2</sup>). A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto están expresadas en metros cuadrados.

J. Declaraciones a Futuro

El presente Prospecto 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) las 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 de 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 del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.

# ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	17
1. Glosario de Términos y Definiciones .....	17
2. Resumen Ejecutivo.....	26
2.1. Estructura de la Fibra .....	26
2.2. Constitución de la Fibra .....	29
2.3. El Fideicomiso.....	30
2.4. HCE.....	39
3. Factores de Riesgo.....	43
3.1. Riesgos de carácter general y riesgos de carácter económico y político .....	43
3.2. Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes inmuebles.....	48
3.3. Riesgos relacionados con la Industria Hotelera.....	62
3.4. Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda .....	65
3.5. Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador.....	66
3.6. Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs .....	71
3.7. Riesgos relacionados con el régimen fiscal.....	73
4. Otros valores emitidos por el fideicomiso.....	75
5. Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro .....	75
6. Documentos de carácter público.....	75
II. LA OFERTA.....	76
1. Características de la Oferta .....	76
1.1. Tipo de Oferta.....	76
1.2. Fiduciario .....	76
1.3. Fideicomitente .....	76
1.4. Promotora FHCE, S.A. de C.V. Fideicomisario en Primer Lugar .....	76
1.4. Administrador .....	76
1.5. Tipo de Instrumento .....	76
1.6. Clave de Pizarra .....	76
1.7. Valor Nominal de los CBFIs .....	76
1.8. Número de CBFIs materia de la Oferta.....	76
1.9. Número de CBFIs en circulación después de la Oferta .....	76
1.10. Precio de Colocación.....	76
1.11. Monto de la Oferta.....	76
1.12. Denominación.....	77
1.13. Mecanismo de la Oferta .....	77
1.14. Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.....	77
1.15. Fecha de la Oferta.....	77

1.16. Fecha de Cierre de Libro .....	77
1.17. Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos .....	77
1.18. Fecha de Registro en la Bolsa de Valores.....	77
1.19. Fecha de Liquidación.....	77
1.20. Forma de Liquidación .....	77
1.21. Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes .....	77
1.22. Transcripción de otros términos relevantes del título .....	77
1.23. Fuentes de las Distribuciones .....	77
1.24. Régimen fiscal aplicable .....	77
1.25. Seguros .....	78
1.26 Garantía .....	84
2. Destino de los Recursos.....	85
3. Plan de Distribución .....	86
4. Gastos relacionados con la Oferta.....	91
5. Funciones del Representante Común.....	92
6. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta .....	96
III. EL FIDEICOMISO .....	97
1. Historia y desarrollo del Fideicomiso .....	97
2. Descripción del Negocio .....	99
2.1. Sectores Inmobiliarios .....	99
<b>2.2. Patentes, licencias, marcas y otros contratos .....</b>	<b>100</b>
2.3. Principales Clientes.....	101
2.4. Legislación Aplicable.....	101
2.5. Recursos Humanos .....	107
2.6. Información de Mercado y Competencia .....	107
2.7. Estructura Corporativa.....	108
2.8. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	110
2.9. Derechos que confieren los CBFIs.....	111
2.10. Distribuciones.....	111
3. Descripción de los activos que conforma el Patrimonio del Fideicomiso.....	112
3.1. Inmuebles propiedad del Fideicomiso.....	112
3.2. Evolución de los Activos del Fideicomiso .....	116
3.3. Desempeño del Portafolio Inicial.....	118
3.4. Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones .....	118
3.5. Informe de deudores relevantes .....	127
4. Contratos y Acuerdos Relevantes.....	127
4.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso .....	127

4.2. Resumen del Contrato de Administración.....	172
4.3. Resumen del Crédito Garantizado .....	176
4.4. Resumen del Contrato de Comisión Mercantil.....	177
4.5. Resumen de los Contratos de Operación y Administración Hotelera .....	178
4.6. Resumen del Contrato de Traspaso de Beneficios por Cobertura de Tasas .....	179
5. El Administrador .....	180
5.1. Obligaciones y Responsabilidades .....	180
5.2. Contenido y Periodicidad de sus informes .....	183
5.3. Términos y Condiciones del Esquema de Compensaciones .....	184
5.4. Causales por Remoción.....	184
<b>5.5. Régimen de Responsabilidad y Penas Convencionales .....</b>	<b>186</b>
<b>5.6. Procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución .....</b>	<b>186</b>
6. Comisiones, costos y gastos del Administrador.....	187
7. Estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso .....	187
8. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....	187
9. Auditores Externos.....	188
10. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	188
11. Mercado de Capitales .....	188
<b>11.1 Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.....</b>	<b>188</b>
<b>11.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores .....</b>	<b>188</b>
<b>11.3 Formador de Mercado .....</b>	<b>188</b>
<b>IV. EL ADMINISTRADOR.....</b>	<b>190</b>
1. Historia y desarrollo del Administrador .....	190
2. Descripción del Negocio.....	190
2.1. Actividad Principal.....	190
2.2. Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones .....	190
2.3. Estructura Corporativa .....	191
2.4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	193
3. Administradores y Accionistas.....	193
<b>V. PANORAMA DE LA INDUSTRIA .....</b>	<b>194</b>
<b>VI. INFORMACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>199</b>
1. Información financiera seleccionada del Fideicomiso.....	199
2. Informe de Créditos Relevantes.....	199
3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación ...	200

3.1. Resultados de la operación.....	206
3.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital .....	211
3.3. Control Interno .....	211
3.4. Información Suplementaria - Estados Financieros Pro-forma.....	211
4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas .....	216
VII. PERSONAS RESPONSABLES .....	218
VIII. ANEXOS.....	225
Anexo "A" - Estados financieros .....	226
Anexo "A.1" Estados Financieros Combinados .....	227
Anexo "A.2" Estados Financieros Internos .....	228
Anexo "A.3" Estados Financieros Proforma.....	229
Anexo "B" - Opinión Legal .....	230
Anexo "C" - Título .....	231
Anexo "D" - Contrato de Fideicomiso.....	232
Anexo "E" - Información Adicional .....	233
Anexo "F" - Contrato de Administración .....	234
Anexo "G" - Opinión Fiscal .....	235
Anexo "H" - Confirmación del SAT .....	236

### **AVISO IMPORTANTE**

**NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADO PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL ADMINISTRADOR, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.**



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

“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 período, entre el número total de noches de habitaciones rentadas durante el mismo período.

“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, incluyendo los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados a operar principalmente como Hoteles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para operar como Hoteles; y (d) los derechos a obtener ya sea directa o indirectamente, Ingresos por Hospedaje e Ingresos por Arrendamiento en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta, directa o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión.

“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.

“Bolsa de Valores”

Significa la bolsa de valores autorizada en México conforme a la LMV en la cual estén listados los CBFIs.

“Certificado LEED”

Significa, por sus siglas en inglés, el certificado de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (*Leadership in Energy & Environmental Design certification*) otorgado por el Consejo para la Construcción Verde de los Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*), el cual es un programa voluntario reconocido internacionalmente que provee certificación de edificios sustentables por parte de agentes independientes.

“CNBV”

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comisionista”

Significa Servicios Centrales de Cobranza Hotelera, S.A. de C.V.,

<u>“Contrato de Comisión Mercantil”</u>	<p>en su carácter de comisionista bajo el Contrato de Comisión Mercantil.</p> <p>Significa el contrato de comisión mercantil celebrado entre la Comisionista y los Fideicomisos de Inversión, con la comparecencia del Fideicomiso y del Operador, por virtud del cual el Comisionista, tendrá el mandato de (i) recibir la totalidad de los ingresos generados por los Hoteles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) segregar los ingresos que correspondan a Ingresos por Hospedaje, Ingresos por Servicios, e Ingresos por Arrendamiento; (iii) transferir los Ingresos por Hospedaje a las cuentas que le indique el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Comisión Mercantil; (iv) transferir los Ingresos por Servicios al Operador o a la Afiliada de HCE que se le indique conforme a los términos del Contrato de Comisión Mercantil; y (v) transferir los Ingresos por Arrendamiento a las cuentas que le indique el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Comisión Mercantil.</p>
<u>“Contratos de Arrendamiento”</u>	<p>Significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Activos Inmobiliarios (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.</p>
<u>“Contratos de Cesión”</u>	<p>Significa cada uno de los convenios que celebrará el Fiduciario, en su calidad de fiduciario de la Fibra, con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales éstas cederán todos los derechos fideicomisarios con respecto a los Fideicomisos de Inversión, de los cuales son titulares, al Fiduciario.</p>
<u>“Contratos de Hospedaje”</u>	<p>Significa todos aquellos contratos de hospedaje o servicios de alojamiento relativos a los Hoteles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.</p>
<u>“Contratos de Operación y Administración Hotelera”</u>	<p>Significa cada uno de los contratos de operación y administración hotelera celebrados entre los Fideicomisos de Inversión y el Operador (o cualquier otra sociedad que el Administrador designe), para la operación y administración de los Hoteles.</p>
<u>“Control”</u>	<p>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</p>

políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

“Crédito Garantizado”

Significa el contrato de crédito de fecha 19 de diciembre de 2017, celebrado entre (a) Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como acreditante; (b) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/3254, y el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/3203, como acreditadas; y (c) el Fideicomiso como obligado solidario.

“Crédito Intercompañías”

significa el contrato de crédito celebrado entre Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V., como acreditante, y los Fideicomisos de Inversión, como acreditadas, por un saldo insoluto de \$1,800 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 total o parcialmente (dependiendo el monto y precio de los CBFIs colocados) con recursos provenientes de la Oferta.

“Crédito IVA”

Significa el contrato de crédito, de fecha [•], celebrado entre el Fideicomiso como acreditado, y Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, como acreditante, para el financiamiento del IVA relacionado con la adquisición del Portafolio Inicial.

“Disposiciones Antilavado”

Significa el Reglamento de la Ley Antilavado, conjuntamente con el Acuerdo 2/2013 y la Ley Antilavado.

“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 RMF, 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.

“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.

“EDGE”

Significa, por sus siglas en inglés, el certificado de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), otorgado por la IFC, el cual certifica la eficiencia en el consumo de agua, uso de energía y sobre materiales de construcción.

“ <u>Entidades Aportantes</u> ”	Significa la referencia conjunta a las Impulsoras HCE.
“ <u>Estados Unidos</u> ”, “ <u>E.U.A.</u> ” “ <u>EE.UU.</u> ”	o Significa los Estados Unidos de América.
“ <u>Estados Financieros Combinados</u> ”	Información financiera histórica de los 42 hoteles que forman a Portafolio Inicial al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.
“ <u>Fideicomiso</u> ”, “ <u>FSTAY</u> ” o “ <u>Contrato de Fideicomiso</u> ”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/3387 de fecha 15 de marzo de 2018, y el cual fue modificado y re-expresado el [•] de abril de 2018, y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
“ <u>Fideicomisos de Inversión</u> ”	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, 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.
“ <u>Fiduciario</u> ”	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
“ <u>FIBRA</u> ”	Significa los fideicomisos 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.
“ <u>HCE</u> ”	Significa Hoteles City Express, S.A.B. de C.V., y sus Afiliadas.
“ <u>Hoteles</u> ”	Significa las construcciones y amenidades construidas en los Activos Inmobiliarios destinadas a operar principalmente como hoteles y que presten servicios de hospedaje o de alojamiento, mismas que, en lo que respecta al Portafolio Inicial se relacionan en la Sección “III. El Fideicomiso – 3. Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del presente, según dicho anexo se modifique de tiempo en tiempo.

“ <u>Hoteles Establecidos</u> ”	Significa los Hoteles que a una fecha determinada han estado en operación durante un período de cuando menos 36 meses. Se considera que una vez cumplido el tercer aniversario de la fecha de apertura, los hoteles normalmente han alcanzado su ciclo de estabilización aunque no necesariamente significa que hayan alcanzado sus niveles de Índice de Ocupación y ADR objetivos.
“ <u>IFRS</u> ” o “ <u>NIIF</u> ”	Significa, por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el International Accounting Standards Board.
“ <u>Impulsoras HCE</u> ”	Significa de manera conjunta las sociedades: Impulsora Plaza Lerma, S.A de C.V., Impulsora Plaza Monterrey Santa Catarina, S.A de C.V., Impulsora Plaza Puebla, S.A de C.V., Impulsora Plaza Guadalajara, S.A de C.V., Impulsora Plaza San Luis, S.A de C.V., Impulsora Hotelera Insurgentes Sur, S.A de C.V., Impulsora Plaza León, S.A de C.V., Impulsora Plaza Querétaro, S.A de C.V., Inmobiliaria City Express, S.A de C.V., Administradora de Hoteles Business Class, S.A de C.V., Desarrolladora Hotelera de Bajío, S.A de C.V., Impulsora Plaza Baja Norte, S.A de C.V., Rivera del Mar, S.A de C.V., Operadora Metropol, S.A de C.V., Eduhoteles, S.A de C.V., e Inmobiliaria Hotelera City Express, S.A. de C.V.
“ <u>Indeval</u> ”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“ <u>Índice de Ocupación</u> ”	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.
“ <u>INEGI</u> ”	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“ <u>Ingresos por Arrendamiento</u> ”	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.
“ <u>Ingresos por Hospedaje</u> ”	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento de hospedaje o servicios de alojamiento de los Activos Inmobiliarios (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Hospedaje conforme a las disposiciones legales aplicables.

<u>“Ingresos por Servicios”</u>	Significa los ingresos obtenidos por los servicios relacionados con la operación de los Hoteles, excluyendo los Ingresos por Hospedaje y los Ingresos por Arrendamiento.
<u>“Inversiones”</u>	Significa las inversiones realizadas por el Fideicomiso directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión para el desarrollo o adquisición de inmuebles hoteleros o para el mantenimiento y remodelación de hoteles, que sean realizadas de manera individual.
<u>“ISAI”</u>	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.
<u>“ISR”</u>	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.
<u>“IVA”</u>	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.
<u>“Ley Antilavado”</u>	Significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
<u>“Ley de Protección de Datos”</u>	Significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
<u>“Lineamientos de Inversión”</u>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la Sección “RESÚMEN EJECUTIVO - 2.4 El Fideicomiso - C) Plan de Negocio” de este Prospecto.
<u>“LISR”</u>	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.
<u>“LIVA”</u>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según la misma Ley haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
<u>“LGSM”</u>	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
<u>“LMV”</u>	Significa la Ley del Mercado de Valores.

<u>“m²”</u>	Significa metros cuadrados.
<u>“Marcas City Express”</u>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “III. El Fideicomiso – 2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos” de este Prospecto.
<u>“México”</u>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>“NIF”</u>	Significa las Normas de Información Financiera, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.
<u>“Operaciones de Formación”</u>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
<u>“Operador”</u>	Significa Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V., como operador de los Hoteles de conformidad con los Contratos de Operación.
<u>“Persona”</u>	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
<u>“Persona Cubierta”</u>	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo Personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, apoderados, asesores y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Endeudamiento, Comité de Prácticas, del Comité de Conflictos y/o el Comité Técnico.
<u>“Pesos”, “\$” o “M.N.”</u>	Significa Pesos, moneda nacional.
<u>“PIB”</u>	Significa el producto interno bruto.
<u>“Portafolio Inicial”</u>	Significan los Activos Inmobiliarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, una vez terminadas las Operaciones de Formación.
<u>“Régimen Fiscal de FIBRA”</u>	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.

“Resultado Fiscal”

Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

“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.

“RMF”

Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“RNV”

Significa el Registro Nacional de Valores.

“ROIC”

Significa el EBITDA anualizado por Hotel/la inversión inicial total por Hotel.

“SECTUR”

Significa la Secretaría de Turismo.

“segmento budget”

Significa los Hoteles de servicio limitado en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$720.00 generalmente.

“segmento económico”

Significa los Hoteles de servicio limitado y servicio selecto en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$1,700.00 generalmente.

“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.

“servicio selecto”

Significa, respecto de hoteles, aquéllos que ofrecen un tamaño de habitación mayor y servicios adicionales a aquéllos dentro de la categoría de servicio limitado incluyendo más opciones de alimentos, generalmente representadas por un restaurante con menú limitado, estacionamiento y un mayor número de salas de juntas.



“TIE”

Significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio publicada por el Banco de México.

“TLCAN”

Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

“UNESCO”

Significa la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

## **2. Resumen Ejecutivo**

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo la Sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. Factores de Riesgo" y los estados financieros que se adjuntan al mismo como Anexo "A". Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, véase la Sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. Glosario de términos y definiciones" del presente Prospecto

### **2.1. Estructura de la Fibra**

El Fideicomiso es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los denominados FIBRAs hoteleras, cuyo propósito principal, de conformidad con los Fines del Fideicomiso, es la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles destinados al hospedaje conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

En este sentido, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles que se destinen al hospedaje, arrendamiento o, en su caso, a la adquisición del derecho a percibir Ingresos por Hospedaje e Ingresos por Arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

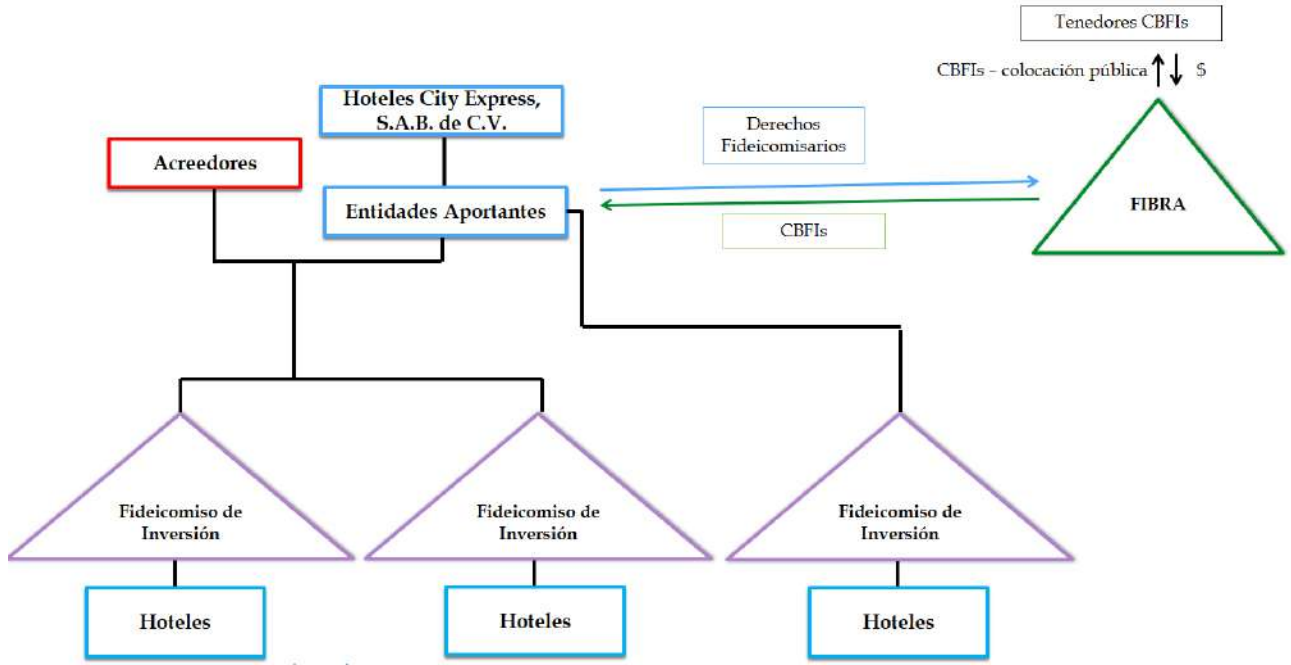
Con anterioridad a la Oferta, el Fideicomiso ha adquirido el Portafolio Inicial, a través de la cesión por parte de las Entidades Aportantes de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, en los cuales se encuentran aportados los Activos Inmobiliarios. Como contraprestación por los derechos fideicomisarios, las Entidades Aportantes recibieron [80,000,001] CBFIs.

### **Operaciones de Formación**

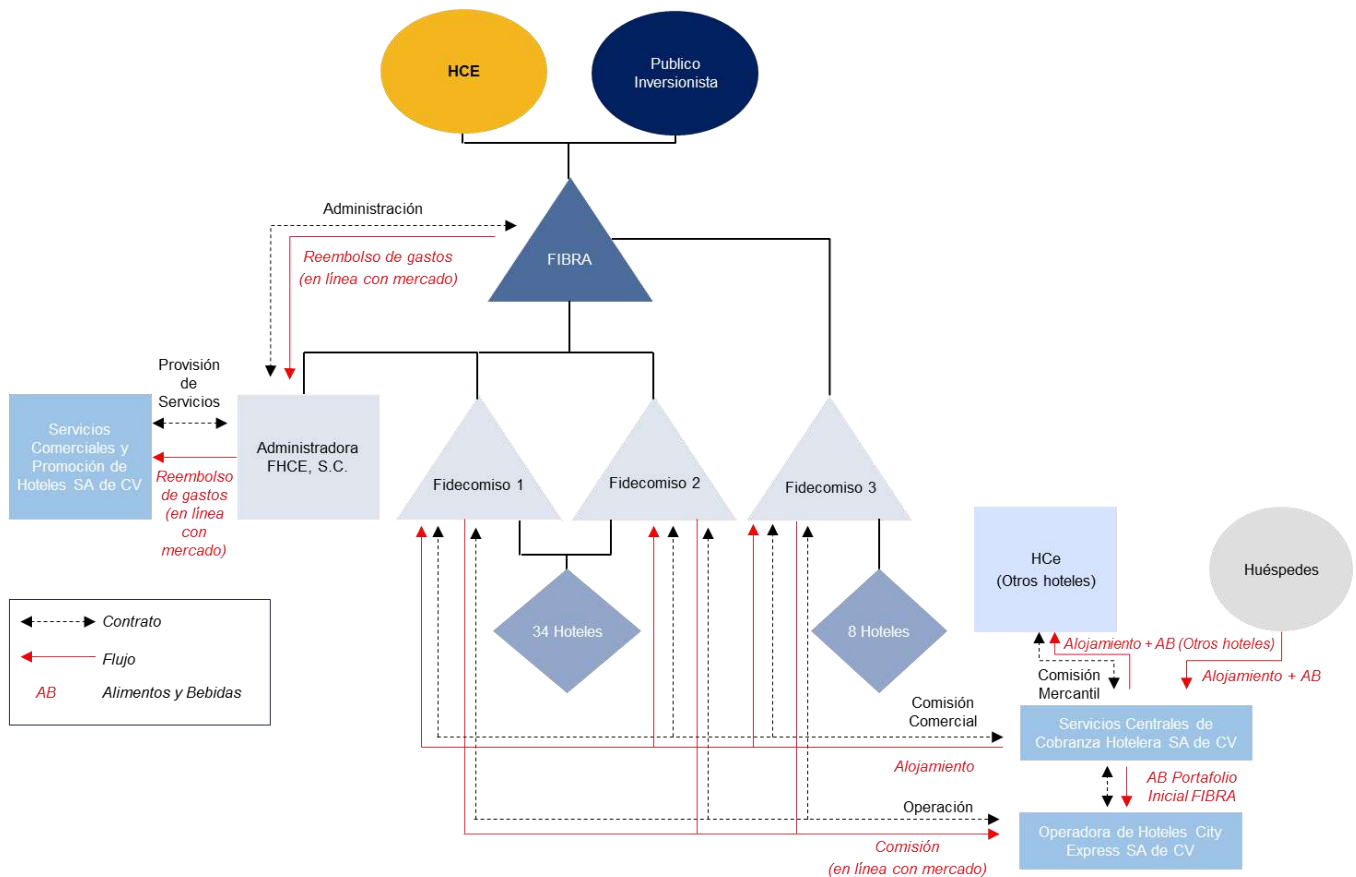
A la fecha de cierre de la Oferta, habremos celebrado una serie de operaciones (las "Operaciones de Formación") en virtud de las cuales el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición de que la Oferta se lleve a cabo, celebraremos las siguientes operaciones:

- La celebración de los Fideicomisos de Inversión.
- La aportación de los Activos Inmobiliarios a los Fideicomisos de Inversión por parte de las Entidades Aportantes, mediante los contratos de aportación correspondientes.
- La celebración del Crédito Garantizado y del Crédito Intercompañías por parte de los Fideicomisos de Inversión, como acreditados.
- Las Entidades Aportantes ceden sus derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión en favor del Fideicomiso mediante los contratos de cesión de derechos que se celebre para tal efecto.

El siguiente diagrama ilustra las Operaciones de Formación:



Una vez completada la Oferta y terminadas las Operaciones de Formación, la estructura del Fideicomiso será la siguiente:



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

- El Fideicomiso se consolidará en HCE, derivado de una participación mayoritaria de HCE en dicho vehículo, la cual entre otros varios atributos le dará control sobre el Fideicomiso.
- 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 del Fideicomiso 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 con una subsidiaria de HCE. 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.
- El personal de los hoteles que serán contribuidos al Fideicomiso será contratado por una subsidiaria de HCE. La contraprestación estará línea con las condiciones de mercado.
- Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tiene celebrado un Contrato de Operación y Administración Hotelera con Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V., 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 HCE y sus coinversionistas o inversionistas terceros. Los parámetros de dichos Contratos de Operación y Administración Hotelera también están en línea con el mercado.

- Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tienen celebrado un Contrato de Comisión Mercantil con la Comisionista, una 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 está 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.

## **2.2. Constitución de la Fibra**

El Fideicomiso fue recientemente creado bajo la legislación de México y ha sido concebido principalmente para adquirir, construir, desarrollar y/o remodelar Hoteles en México, principalmente dentro de la categoría de servicio limitado. El Fideicomiso tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones estables y la apreciación de sus Activos Inmobiliarios.

El objetivo del Fideicomiso es crear y gestionar una cartera diversificada de Activos Inmobiliarios destinados al hospedaje. El objetivo primordial de negocio de la Fibra es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones de su portafolio, de las adquisiciones y de las oportunidades de desarrollo. El Fideicomiso pretende lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y operación eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, bajo las Marcas City Express, y geográficamente diversificado en todo México, el cual estará operado por una subsidiaria de HCE.

El Fideicomiso es un vehículo constituido conforme a las leyes mexicanas, por lo que, entre otros ordenamientos, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la Ley de Instituciones de Crédito y la LMV. De igual manera, el Fideicomiso deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

Adicionalmente, derivado de la línea de negocio de los Activos Inmobiliarios, el Fideicomiso podría estar sujeto, en lo aplicable, a la Ley de Protección de Datos y la Ley Anti-lavado. Asimismo, los Activos Inmobiliarios están sujetos a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, los reglamentos y reglas promulgados al amparo de la misma y las disposiciones equivalentes a nivel tanto estatal como municipal, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre y una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas de aplicación supletoria en materia ambiental.

Para cumplir los fines del fideicomiso, el Fiduciario deberá:

- (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso;
- (iii) realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (v) otorgar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios o prestar servicios de hospedaje o

alojamiento, mediante la celebración de Contratos de Hospedaje y Contratos de Arrendamiento;

- (vi) realizar Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (vii) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores;
- (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, los Contratos de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial;
- (ix) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción a tal efecto del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación en el capital social del Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y
- (x) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

### 2.3. El Fideicomiso

El Fideicomiso será administrado por Administradora FHCE, S.C., una entidad de nueva creación, subsidiaria de la FIBRA, quien tendrá celebrado un contrato de prestación de servicios con una subsidiaria de HCE. HCE es una sociedad anónima bursátil cuyas acciones se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV, con una capitalización de mercado de aproximadamente \$8,999.4 millones al 31 de diciembre de 2017.

#### A. Portafolio Inicial

El Portafolio Inicial está compuesto por 42 Activos Inmobiliarios que incluyen bienes inmuebles destinados al hospedaje, ubicados de forma estratégica en 20 entidades federativas de México. Previa a la creación de la Fibra, la totalidad de los Activos Inmobiliarios eran 100% propiedad de HCE. El valor de este portafolio, de acuerdo a un avalúo independiente realizado por Tinsa en diciembre de 2017, es de \$5,722 millones.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones del Portafolio Inicial de acuerdo a su marca:

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

Fuente: Información Interna de HCE

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de los Hoteles que conforman el Portafolio Inicial incluyendo, marca, plaza, fecha de apertura, número de cuartos y ubicación:

<b>Hotel</b>	<b>Marca</b>	<b>Apertura</b>	<b>Habitaciones</b>	<b>Ubicación</b>
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
CS Silao	City Express Suites	dic-15	58	Guanajuato

Fuente: Información Interna HCE

B. El Comité Técnico del Fideicomiso cuenta con una adecuada participación de miembros independientes

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes en todo momento. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador deberá designar a 7 personas como miembros iniciales del Comité Técnico ("Miembros Iniciales"), mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Todos de los Miembros Iniciales serán designados como Miembros Independientes; en el entendido, que la independencia de dichos Miembros Independientes deberá ser calificada por la Asamblea Inicial. En caso de que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Independientes iniciales designados por el Administrador, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV; en el entendido, que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información sobre Gobierno Corporativo, véase la Sección "III. El Fideicomiso - 4.1 Resumen del Contrato del Fideicomiso" del presente Prospecto.

### C. Plan de Negocio

Nuestro principal objetivo es maximizar las distribuciones a nuestros inversionistas así como el valor de nuestros activos hoteleros a través de un manejo eficiente y transparente de los mismos. Seguimos un enfoque de estabilidad y maximización de flujos que está basado en los siguientes pilares: (i) excelente manejo operativo de nuestros hoteles mediante la cercana colaboración con el Operador; (ii) crecimiento inorgánico enfocado a la creación de valor; (iii) fortalecimiento de indicadores operativos de los hoteles de más reciente inauguración desde el inicio de operaciones; (iv) continua evaluación de inversiones con alto potencial de rendimiento en nuestros hoteles y (v) transparencia y alineación punta a punta con el retorno a nuestros accionistas a través de una estructura internalizada sin conflictos de interés. Con estas estrategias esperamos mantener una sociedad con estándares mundiales en la administración de hoteles con atractivos retornos para nuestros inversionistas.

#### ***Enfoque en la excelencia operativa en colaboración con HCE para mantener altos niveles de ocupación, de tarifa y de rentabilidad***

Nuestros hoteles seguirán siendo operados por una subsidiaria de HCE, una de las compañías líderes en la industria de hoteles en el segmento de servicio limitado. Creemos que las Marcas City Express y la plataforma operativa, de distribución y de marketing digital con la que cuenta HCE son unas de las mejores en América Latina. Dicha plataforma incluye sistemas de *yield management*, optimización en la contribución por canal y segmento, un sistema de reservaciones robusto con más del 80% de las habitaciones siendo reservadas por canales propios, programas de lealtad con más de 600 mil afiliados y más de 8 mil convenios corporativos. Asimismo, esperamos que la experiencia del equipo administrativo y de operación de HCE nos permita continuar manteniendo nuestros altos niveles de rentabilidad mediante la implementación de las mejores prácticas incluyendo un estricto control de gastos y eficiencia operativa.

En complemento a lo anterior HCE cuenta con sistemas de optimización de precios y toma de decisiones en

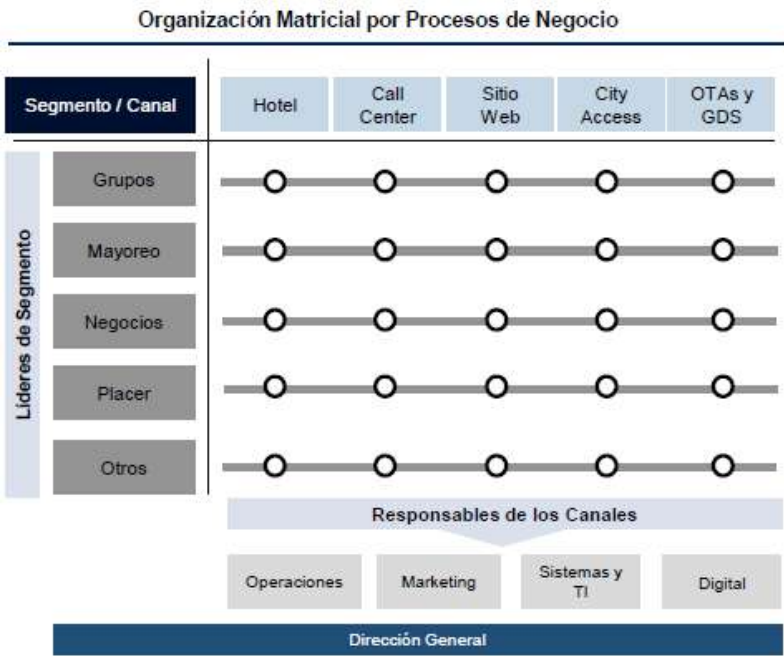


tiempo real que le brindan al portafolio de FSTAY un blindaje operativo gracias a una orientación hacia estructuras matriciales definidas por procesos de negocio. Así mismo a través de empoderamiento al personal HCE permite una toma de decisiones rápida, eficiente y cercana al huésped en forma de una pirámide invertida: la dirección de la compañía en la parte inferior y los colaboradores que tienen contacto con el huésped en la parte superior.



Fuente: Información interna

A continuación se presenta un esquema ilustrativo de la organización matricial por procesos de negocio de HCE.



Fuente: Información interna.

Esta forma de organización permite y facilita la optimización de tarifas por canal teniendo en consideración el costo y margen de cada uno de los segmentos.

Por otra parte, supervisaremos el correcto gasto de mantenimiento de nuestros hoteles para continuar operando con los estándares de calidad con los que HCE ha operado sus hoteles históricamente. Creemos que la cercana colaboración con HCE será una ventaja competitiva con respecto a nuestros competidores lo cual nos ayudará a impulsar nuestros ingresos y márgenes operativos y así maximizar los retornos para nuestros inversionistas.

Finalmente, cabe destacar que consideramos que la emisión y listado de FSTAY en el mercado sea incentivo suficiente para HCE para mantener e inclusive fortalecer su excelencia operativa derivado de los diversos impactos positivos que tendrá el lanzamiento de la Fibra.

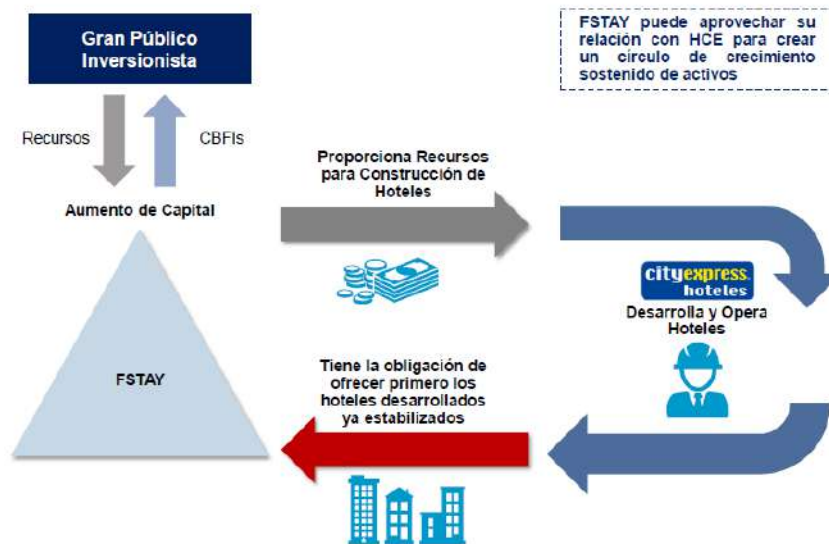
Consideramos que HCE continuará mejorando su capacidad de operar eficientemente y con altos niveles de desempeño nuestro portafolio basado en las siguientes razones derivadas de la Emisión de FSTAY:

- a) La emisión de FSTAY y su operación continua y con tendencia positiva permitirá transparentar, capturar y aprovechar el valor de los activos inmobiliarios de HCE en el mercado.
- b) A través de contar con un vehículo que puede crecer potencialmente su inventario y al contar con liquidez suficiente para continuar su desarrollo HCE establecería un mecanismo de reciclaje de activos sostenible sin dilución alguna a sus accionistas y que permita su crecimiento continuo a la par de FSTAY reforzando su plan de desarrollo para 2019 a 2022. Para mayor información ver la siguiente subsección del presente documento.

Al contar con 2 vehículos públicos, HCE generaría transparencia en cuanto al desempeño, rentabilidad y valor real de sus operaciones.

#### ***Crecimiento inorgánico enfocado en la creación de valor para nuestros inversionistas***

Una de las principales vías de crecimiento para la Fibra en el futuro será la adquisición de nuevos hoteles. Creemos que la Fibra se encuentra en una posición privilegiada en este sentido debido al derecho de tanto para comprar hoteles desarrollados por HCE a medida en la que estos se consideren estabilizados. En el mismo sentido, con los recursos obtenidos de dichas adquisiciones, HCE espera desarrollar nuevos hoteles, los cuales, en caso de ser vendidos al alcanzar su periodo de estabilización o un rendimiento sobre el capital invertido superior al 12.0%, tendrán que ser ofrecidos en primer lugar a la Fibra con base en lo descrito anteriormente. A continuación se muestra un resumen ilustrativo de este mecanismo de crecimiento para la Fibra:



Fuente: Información Interna

El derecho de tanto descrito anteriormente será una obligación vigente para la venta de una propiedad por parte de HCE siempre y cuando la propiedad a ser vendida cumpla con uno de los siguientes supuestos: a) que el hotel a vender sea 100% propiedad de HCE, b) que el valor propuesto para la adquisición por parte de la Fibra sea superior al costo de inversión inicial de la propiedad, y c) que al momento de la venta de la propiedad no haya existido algún evento natural, social o de mercado extraordinario (“*act-of-god*”) que afecte de forma significativamente negativa el valor de dicha propiedad en el plazo inmediato.

HCE cuenta con una capacidad de desarrollo de hoteles líder en su segmento. Históricamente ha sido capaz de realizar la apertura de 17 nuevas unidades en un año por lo que esperamos que en un futuro tengamos nuevas oportunidades de adquisición, resultado de este desarrollo representando una oportunidad de crecimiento adicional para la Fibra.

Adicionalmente, hoy en día HCE cuenta con 6 hoteles 100% propios que no se han contribuido a la FIBRA debido que no se han estabilizado. Esperamos que estos hoteles se estabilicen en los siguientes 3 años lo cual nos podría dar un crecimiento de 14.3% en términos de número de cuartos en nuestro portafolio.

Por otro lado, HCE también cuenta con un portafolio de 32 hoteles en los cuales mantiene una participación del 50%. De dicho portafolio, 24 hoteles ya están estabilizados. HCE evaluará en conjunto con cada uno de sus socios el ofrecer dichos activos a la Fibra para su posible adquisición.

En el mismo sentido y complementando este potencial de crecimiento, a través de la Emisión de FSTAY, HCE contempla captar recursos suficientes para ejecutar un plan de desarrollo de 89 hoteles entre 2018 y 2022 de los cuales el 75% serían bajo los esquemas de propiedad al 100% o coinversión.

Finalmente, las adquisiciones de la Fibra no están restringidas a portafolios en los que HCE esté invertido o coinvertido. Es por eso que, con la finalidad de maximizar valor para la compañía y sus inversionistas, la FIBRA está abierta a la posibilidad de adquirir propiedades y/o portafolios que no sean propiedad de HCE. Nuestro

equipo administrativo y nuestros distintos órganos corporativos analizarán a detalle cada una de nuestras adquisiciones. Esperamos incrementar el valor y rendimiento a nuestros inversionistas a través de adquisiciones aditivas que serán realizadas una vez que se haya completado un estricto proceso de análisis de due diligence.

#### ***Fortalecer los Indicadores Operativos de los Hoteles de Más Reciente Inauguración (2014 y 2015)***

Durante 2014 y 2015 se inauguraron 4 y 7 de nuestros hoteles, respectivamente. Los hoteles inaugurados en 2014 tuvieron en 2017 una ocupación inferior al promedio total del portafolio. Creemos 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 en 2017 de los hoteles que fueron inaugurados en 2015 también resultó en niveles inferiores al promedio del portafolio total. La menor ocupación de este portafolio vs el resto de nuestros hoteles se debe a que estos hoteles se encuentran finalizando su proceso de estabilización que de acuerdo a nuestra experiencia implica el cumplimiento de 36 meses de operación desde su inauguración.

El equipo de FSTAY estará continuamente analizando estrategias comerciales para maximizar el ingreso y la rentabilidad de estos hoteles y trabajará en conjunto con HCE en dichos esfuerzos. Esperamos que en la medida en la que la demanda en los mercados en los que dichos hoteles operan se incremente la ocupación de esos activos aumentará a niveles en línea con los de otros hoteles ya estabilizados dentro de nuestro portafolio.

#### ***Continua evaluación de inversiones con alto potencial de rendimiento en nuestros hoteles***

Estaremos continuamente analizando en conjunto con HCE oportunidades de reinversión, remodelación y mantenimiento de nuestros hoteles que nos permitan reposicionarlos dentro de su mercado e incrementar sus ingresos. HCE históricamente ha hecho este tipo de ejercicios en algunos de sus hoteles como es el caso del hotel City Express Suites Querétaro y del hotel City Express Plus Insurgentes Sur ambas en 2017. La inversión en la remodelación de estos proyectos permitió a los hoteles posicionarse nuevamente ante una oferta de valor competitiva en sus plazas e impulsar un rendimiento sobre el capital invertido mayor al que tenían antes de dichas remodelaciones. Esperaríamos obtener un ROIC en estos proyectos es de 12.0% a 14.0% después de la remodelación lo cual consideramos está por encima de nuestro costo de capital promedio.

#### ***Transparencia y alineación punta a punta con el retorno a nuestros accionistas a través de una estructura internalizada sin conflictos de interés***

La Fibra cuenta con un Administrador el cual se encuentra dentro de su misma estructura y cuyos empleados reciben como única contraprestación por sus servicios una compensación salarial fija y una compensación salarial variable ligada al retorno de los activos. Ni el Administrador ni su personal cobran comisiones de ningún tipo por la administración de la Fibra.

De esta forma, la Fibra cuenta con transparencia en todo su proceso de administración, y es así como alinea los incentivos de su Administrador al objetivo de incrementar el retorno de los activos de la Fibra.

- D. El Fideicomiso tiene una estructura de capital sencilla y procurará operar con prudentes niveles de endeudamiento

- (i) El Fideicomiso iniciará sus operaciones con \$1,200.0 millones de pesos de deuda.
- (ii) El Fideicomiso podrá utilizar deuda para fondar parte de sus operaciones. En todo caso buscará que dichos niveles de endeudamiento cumplan con lo establecido en Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso.
- (iii) El Fideicomiso buscará invertir sus recursos en proyectos inmobiliarios que generen flujos.
- (iv) El Fideicomiso pretende acudir al mercado de capitales para captar recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de desarrollo, adquisición, y remodelación de Hoteles previamente aportados de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Para más información sobre las políticas de negocio de la Fibra véase la Sección “III. El Fideicomiso” del presente Prospecto.

#### E. Conflictos de Interés

La operación y administración de los Activos Inmobiliarios será realizada por el Operador, una sociedad Subsidiaria de HCE de conformidad con los términos pactados en los Contratos de Operación. Asimismo, la cobranza y transferencia de los flujos derivados de las operaciones de los Activos Inmobiliarios, a los que tiene derecho el Fideicomiso como fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión, será realizada por el Comisionista, una sociedad Subsidiaria de HCE, de conformidad con los términos del Contrato de Comisión Mercantil. Si bien estos contratos se celebran con partes relacionadas, los mismos se encuentran celebrados en términos de mercado.

Para más información, ver la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

#### F. Política de Distribución

Conforme al Contrato de Fideicomiso, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

- (a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción, la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa de Valores a través del Sistema de Divulgación, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores,

diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

- (b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución.
- (c) El pago de las Distribuciones se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

Para obtener mayor información acerca de las Distribuciones, véase la sección 3.4.2 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

G. Resumen de información financiera

La siguiente tabla resume los resultados de los Activos que conformarán el Portafolio Inicial:

Resumen de Métricas Operativas	Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de:		
	2017	2016	2015
Hoteles	42	42	42
Habitaciones en Operación	4,980	4,944	4,899
Cuartos Noche Instalados	1,804,399	1,790,194	1,590,897
Cuartos Noche Ocupados	1,136,672	1,096,008	978,508
Ocupación	63.0%	61.2%	61.5%
Tarifa Promedio (Ps.)	\$969	\$879	\$795
Tarifa Efectiva (Ps.)	\$611	\$538	\$489
<b>Resumen de Resultados Financieros</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos por:			
Operación hotelera	\$1,149,794	\$1,005,741	\$818,389
Arrendamientos a terceros	\$9,232	\$6,152	\$5,683
	<b>\$1,159,026</b>	<b>\$1,011,893</b>	<b>\$824,072</b>
Costos y gastos:			
Costos y gastos de operación hotelera	\$407,459	\$376,327	\$322,667
Gastos de administración y ventas	\$330,583	\$288,181	\$226,810
Depreciación y amortización	\$153,073	\$143,623	\$109,308
	<b>\$891,115</b>	<b>\$808,131</b>	<b>\$658,784</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>\$267,911</b>	<b>\$203,762</b>	<b>\$165,288</b>

#### 2.4. HCE

HCE, se constituyó el 16 de abril de 2002 en la Ciudad de México, por los señores Luis Eduardo Barrios Sánchez (actual Presidente del Consejo de Administración y Director General) y Francisco Javier Arce Gándara (actual Director de Desarrollo).

HCE se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen principalmente nacional. HCE 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.

En mayo de 2003, HCE abrió su primer hotel en la ciudad de Saltillo, en el norte del país; y posteriormente, ese mismo año, abrió otros 4 hoteles, todos ellos bajo la marca City Express. En 2004, HCE lanzó su marca City Suites y continuó creciendo rápidamente, abriendo 5 nuevos hoteles por año hasta 2006 y 6 nuevos hoteles en 2007, contando para entonces con un total de 24 hoteles City Express y 2 hoteles City Suites. Con la apertura de su primer hotel City junior en la ciudad de Toluca en 2008, HCE lanzó su tercera marca. Los siguientes 5 años representaron un período de continua expansión durante el cual HCE abrió un promedio de 9 nuevos hoteles por año bajo alguna de estas marcas. En 2012, HCE abrió su primer hotel en el extranjero: un hotel City Express en San José, Costa Rica y en 2013 abrió su segundo hotel en Cali, Colombia. Asimismo, en 2011, HCE celebró un contrato

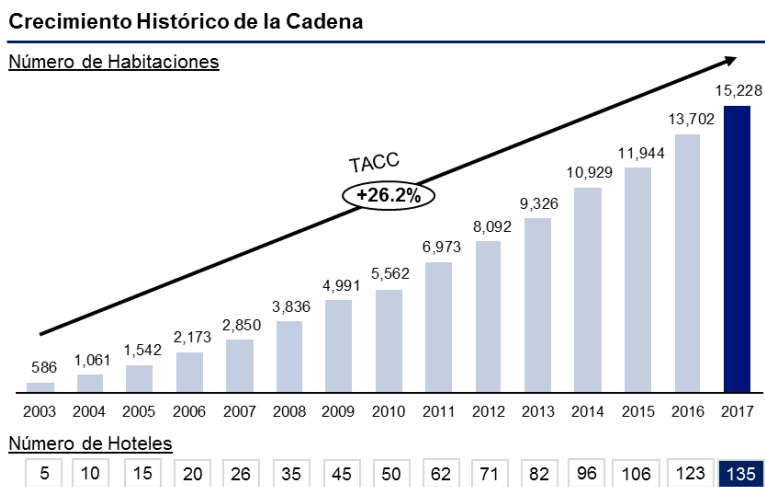
de coinversión con Inversiones HSG, mismo que ha servido de base para incursionar en Chile y, potencialmente, Perú. En el 2014, HCE lanzó su nueva arquitectura de marca renombrando sus marcas existentes con el prefijo "Express" y se agregó una marca más con el concepto Plus, de forma que, al cierre de 2014, HCE contaba con 4 marcas bien definidas: City Express, City Express Plus, City Express Suites y City Express Junior. Finalmente, en diciembre de 2016, HCE creó una quinta marca llamada City Centro, abriendo el primer hotel en el centro histórico de la Ciudad de México.

Al 31 de diciembre de 2017, HCE contaba con 135 hoteles en operación, con presencia en 29 de las 32 entidades federativas del país.

Desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al 31 de diciembre de 2017, HCE ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 26.2%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 5.8 semanas en promedio. Al 31 de diciembre de 2017, HCE operaba 135 hoteles y 15,228 habitaciones, colocándola en México como la tercera cadena hotelera más grande, el segundo operador de hoteles y la mayor operadora de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en términos de número de hoteles y habitaciones. Adicionalmente, Hoteles City Express es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

Durante el 2016, el 78.7% de los ingresos de HCE fueron atribuibles a la operación de hoteles propios, en tanto que el 21.3% fue atribuible a la administración de hoteles propios, así como a actividades de franquicia y desarrollo de hoteles.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento histórico de HCE en términos de número de hoteles y de capacidad de alojamiento desde el primer año de operación de HCE.



Fuente: Información interna

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de Hoteles City Express, los hoteles de HCE tienen una edad promedio de únicamente 5.8 años, siendo uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento a nivel nacional. HCE ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras,



diseñadas expresamente para satisfacer las necesidades de los viajeros domésticos que buscan alojamiento a precios accesibles. La especialización en el segmento y su modelo de negocios la distingue dentro de la industria hotelera nacional y le permite que sus hoteles alcancen niveles de utilidad operativa positiva o de punto de equilibrio con tasas de ocupación promedio cercanas al 30.0% a la tarifa diaria promedio objetivo de HCE.

La siguiente tabla muestra el número de hoteles por año de apertura al 31 de diciembre de 2017.

Año	Aperturas	% del Total	Acumulado
2003	5	3.7%	5
2004	5	3.7%	10
2005	5	3.7%	15
2006	5	3.7%	20
2007	6	4.4%	26
2008	9	6.7%	35
2009	10	7.4%	45
2010	5	3.7%	50
2011	12	8.9%	62
2012	9	6.7%	71
2013	11	8.1%	82
2014	14	10.4%	96
2015	10	7.4%	106
2016	17	12.6%	123
2017	12	8.9%	135
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100.0%</b>	<b>135</b>

Fuente: Información Interna de HCE.

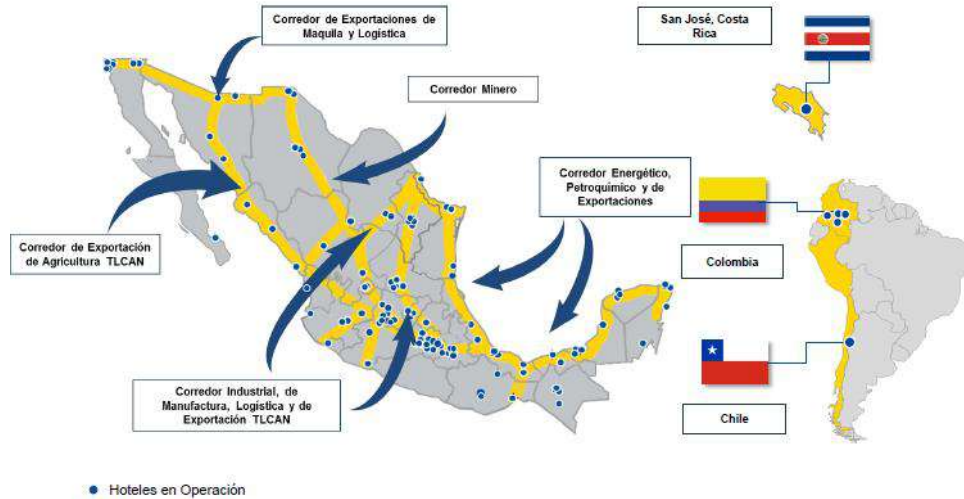
La estructura actual de HCE se podría dividir en dos ramas principales: PropCo y OpCo. La primera es una compañía con propiedad de activos, la cual cuenta con hoteles 100% propios, hoteles en coinversión del 50% y propiedades arrendadas. Tiene activos registrados bajo valor histórico contable por \$8,486 millones, una reserva territorial con valor de \$697 millones y un pipeline de desarrollo (2018-2022) con un valor estimado de \$8,600 millones. PropCo contribuye con alrededor del 80% del total de los ingresos de HCE (cifras no IFRS). Por su lado, OpCo es una compañía operadora, la cual cuenta con contratos de franquicia, operación y administración de hoteles. Esta compañía tiene su propia plataforma de distribución, sistemas de *yield Management* basados en información en tiempo real, reconocimiento de marca y apalancamiento por diversificación geográfica.

Al 31 de diciembre de 2017, HCE contaba con 129 hoteles ubicados en México, además de un hotel en Costa Rica, otro en Chile y 4 más en Colombia. HCE cuenta con amplia presencia geográfica a lo largo de México y tiene previsto continuar con su expansión a nivel nacional e internacional, incursionando en mercados específicos de América Latina, particularmente Chile y Colombia. Las 15,228 habitaciones operadas por HCE al 31 de diciembre de 2017, están distribuidas en 5 marcas claramente definidas que atienden a los viajeros nacionales en el segmento económico y el segmento budget. City Express, la marca insignia de HCE, está orientada principalmente a los profesionistas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, que ofrece una tarifa promedio que varía de \$650 M.N. a \$1,650 M.N. City Express Plus que se apalanca de la marca insignia y se identifica por propiedades en localidades urbanas con acabados de mayor diseño, que ofrece una tarifa que varía de \$800 a \$1,700, City Express Suites, la marca de hoteles de estancia prolongada, está orientada a los mismos viajeros que City Express, ofrece habitaciones tipo departamento con mayor equipamiento, a un ADR ligeramente

más alto que el de City Express, entre \$900 M.N. y \$2,300 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. City Express Junior, la opción de hospedaje más económica, ofrece servicios de hotel básicos a precios accesibles, pero altamente competitivos, a los viajeros de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de \$550 M.N. a \$900 M.N. City Centro, el último lanzamiento de marca de HCE, es una extensión de la estandarización de City Express para propiedades ubicadas en centros de ciudad con fachadas y edificaciones antiguas y/o coloniales pero diseño y acabados innovadores, ofrece servicios de hospedaje a viajeros dentro del segmento económico en ubicaciones económicamente densas reflejo de la actividad comercial, de servicios y de turismo en las principales ciudades de México a un ADR de entre \$1,350 M.N. y \$2,800 M.N. Los hoteles de HCE ofrecen una gama de servicios limitados pero esenciales para el viajero de negocios, incluyendo acceso inalámbrico a internet de alta velocidad, desayuno incluido en la tarifa, salas de juntas y centros de negocios y, en el caso de los hoteles City Express, City Express Plus, City Express Suites y City Centro, además centros de acondicionamiento físico.

El siguiente mapa muestra la cobertura geográfica de HCE en México al 31 de diciembre de 2017, con hoteles ubicados estratégicamente en zonas urbanas y suburbanas a lo largo de los principales corredores comerciales, logísticos, industriales y de negocios del país, así como su presencia en Latinoamérica.

### Cobertura geográfica de Hoteles City Express al 31 de diciembre de 2017



Fuente: Información interna de HCE.

### **3. Factores de Riesgo**

Toda inversión en los CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Prospecto, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en los CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir, ocasionando que los Tenedores resientan pérdidas por la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

#### **3.1. Riesgos de carácter general y riesgos de carácter económico y político**

##### *Riesgos relacionados con la situación económica de México*

Los resultados de operación del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios dependerán de la situación económica de México. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica debido a factores internos y externos. Estos periodos se han caracterizado por contracciones económicas, devaluaciones, volatilidad en el tipo de cambio, altos índices de inflación, altas tasas de interés, disminuciones de los flujos de capital extranjero, menor liquidez en el sector bancario y altos índices de inseguridad y desempleo. Aunque en los últimos años México ha mostrado indicadores de mercado positivos en términos de crecimiento del producto interno bruto, tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de la cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera, no hay garantía de la continuidad de estas tendencias y el país podría experimentar devaluaciones, importantes aumentos en la inflación y las tasas de interés, y otras formas de volatilidad económica.

Según la Encuesta de Expectativas Económicas del Banco de México a noviembre 2017 la economía mexicana crecerá un 2.1% en el 2017. Ante la creación de un mayor número de empleos, aumentos salariales en términos reales y mayor acceso a crédito, el consumo privado se convirtió en el principal motor de la actividad económica. En contraste, el crecimiento de las actividades de inversión ha experimentado una desaceleración debida, en parte, a ajustes al gasto público. La volatilidad en los precios del petróleo, el anuncio de la adopción de una política monetaria más estricta por los Estados Unidos y el desacelere del crecimiento de los mercados emergentes (incluida China), contribuyeron a una importante devaluación del peso. Según el Banco de México, entre noviembre de 2015 y noviembre de 2016 el peso sufrió una depreciación nominal del 23.7%. Debido a que el índice de inflación se ubicó ligeramente por debajo del objetivo del 3.0% establecido por el Banco de México, aún no se dejan sentir los efectos de su traslado a los precios a nivel nacional. Recientemente las autoridades en materia fiscal y de política monetaria, actuando en estrecha colaboración, anunciaron una reducción adicional del gasto público en 2017, un aumento en las tasas de interés y un cambio en la política de intervención del mercado cambiario previamente anunciada, pasando de una política basada en reglas a una política de intervención discrecional. En la medida en que dichas condiciones de mercado no sean de carácter temporal y persistan (o se agraven), podrían tener un efecto adverso en la disponibilidad de crédito para las empresas en general y podrían conducir a un debilitamiento generalizado de la economía nacional. Como resultado de lo anterior, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso podrían verse afectados en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en México, mismos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso.

##### *Riesgos relacionados con el entorno político y las elecciones en México*

Actualmente, ningún partido goza de mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso de la Unión. La ausencia de una clara mayoría en el poder legislativo y cualquier falta de alineación entre dicho poder y el

poder ejecutivo, podría dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto significativo sobre la economía mexicana. Adicionalmente, las elecciones generales que se celebrarán en México en 2018 podrían provocar cambios de orden político. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político que ocurran en México en el futuro no tendrán un efecto adverso sobre los resultados o la situación financiera del Fideicomiso.

A pesar de no haber ocurrido en la última década, cambios e inestabilidad política en México, así como otros acontecimientos futuros, podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones y el desempeño del Fideicomiso. No existe garantía de que el entorno político en México seguirá siendo relativamente estable en el futuro.

*Las inversiones en México pueden ser riesgosas.*

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y todas sus operaciones, activos y propiedades están ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Fideicomisos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los CBFIs.

*Altos índices de delincuencia organizada en México*

En los últimos años los niveles de violencia relacionada con el tráfico de drogas y la delincuencia organizada en México han aumentado considerablemente. Los cárteles de tráfico de drogas han atacado y en el futuro podrían seguir atacando a empresas y a los empleados de éstas, cometiendo extorsiones, asaltos a camiones e instalaciones industriales, secuestros y otros delitos y actos violentos. También es posible que las medidas adoptadas por el gobierno en contra de los cárteles de tráfico de drogas den lugar a un incremento en los niveles de violencia en las zonas afectadas y tengan un efecto adverso en la operación de Activos Inmobiliarios y en la realización de Inversiones. Además, el incremento en los niveles de violencia y delincuencia ha provocado un aumento en los gastos incurridos por las empresas como resultado del robo de sus productos y de la necesidad de contratar seguridad y pólizas de seguro adicionales. Estas actividades, su posible aumento y la violencia que conllevan, se encuentran fuera del control del Fideicomiso y podrían tener un efecto negativo en el entorno de los negocios en las zonas en las que se encuentren los Activos Inmobiliarios y podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero del Fideicomiso.

*Altos niveles de corrupción en México*

La tradicional ineficacia del sistema de justicia penal ha contribuido al subdesarrollo de un sector público que se considera sumamente corrupto al ubicarse en el punto 35 de 100 en la escala de corrupción percibida desarrollada por Transparency International (en la que 0 denota un alto nivel de corrupción y 100 denota la

ausencia de corrupción). Aunque esto puede deberse en parte a la ineficacia de un sistema legal que castiga pocos delitos, también es resultado de otras deficiencias institucionales tales como la estructura de la fuerza policíaca y la corrupción imperante en el sistema. La corrupción fomenta la existencia de diversas actividades ilícitas, incluyendo la evasión de impuestos y la violación de las obligaciones impuestas por la regulación. El nivel de corrupción del sector público a nivel estatal en México tiene un importante efecto adverso en la productividad. El Fideicomiso no tiene control sobre el sector público. Además, la existencia de un entorno en el que impera la corrupción puede limitar las actividades y operaciones del Fideicomiso y, por lo tanto, su capacidad para efectuar Inversiones, afectando negativamente, asimismo, su desempeño financiero.

Es posible que nuestras políticas y controles internos de la Fibra sean insuficientes para impedir actos de corrupción. El Fideicomiso y el Administrador están sujetos a leyes mexicanas y extranjeras que tienen por objeto prevenir y sancionar la corrupción, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas. Además, el Fideicomiso y el Administrador podrían estar sujetos a la Ley Sobre las Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act) de los Estados Unidos. Estas leyes imponen sanciones a las empresas y personas físicas que hagan pagos indebidos a servidores públicos y a otras personas con el objeto de obtener o conservar oportunidades de negocios, entre otras cosas. Aunque el Administrador y el Fideicomiso cuentan y/o contarán con mecanismos diseñados para prevenir la comisión de actos que involucren corrupción, no hay garantía de que sus políticas y procedimientos de control interno serán suficientes para impedir y/o oportunamente detectar actos ilícitos o negligentes por parte de sus empleados o agentes. Tanto la violación o presunta violación de las leyes para combatir la corrupción, como las consecuencias legales de la misma y los consiguientes daños a la reputación, podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

#### *Cambios en la legislación mexicana*

El Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios podrían verse afectados significativamente en forma adversa por reformas a legislación o regulación aplicable o por las interpretaciones de las leyes y reglamentos vigentes que resulten en la imposición de requisitos más estrictos o exhaustivos.

No existe garantía de que las autoridades gubernamentales competentes no implementarán leyes, no impondrán medidas de regulación, no aprobarán reformas o no realizarán actos que contravengan la legislación, que puedan tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

#### *Efectos de los acontecimientos ocurridos en otros países sobre la economía mexicana*

La economía mexicana se ve afectada por la situación económica y las condiciones del mercado tanto a nivel global como en otros países con mercados emergentes y en los países que constituyen sus principales socios comerciales, incluyendo, principalmente, los Estados Unidos, que recibe más del [80]% de las exportaciones de México. Aunque la situación económica de otros países puede ser muy distinta a la de México, las reacciones de los Tenedores ante los acontecimientos ocurridos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de los Activos Inmobiliarios y los valores emitidos por el Fideicomiso. Por ejemplo, en los últimos años los precios de los valores representativos de deuda y capital emitidos en México han disminuido sustancialmente como resultado de acontecimientos ocurridos en Rusia, Brasil y Asia. La reciente crisis financiera global ha provocado importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México. En particular, la situación económica de

México guarda una estrecha relación con la situación económica de los Estados Unidos debido al Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o TLCAN, y a la creciente actividad económica entre ambos países; la existencia de condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la revocación o renegociación del TLCAN, o el acaecimiento de otros sucesos relacionados con ello, podrían tener un importante efecto adverso en la economía de México. Además, el efecto negativo de dichos acontecimientos sobre la economía de México podría afectar en forma adversa los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

#### *Inflación en México*

Aunque el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 3.82% en 2011, al 3.57% en 2012, al 3.97% en 2013, al 4.08% en 2014 y al 2.13% en 2015, y al 2016 ascendía a 3.36%, históricamente, México ha reportado altos niveles de inflación, por lo que el índice de inflación en México podría aumentar en el futuro como resultado de diversos factores, incluyendo el deterioro de la situación financiera del gobierno mexicano o la devaluación del peso. Si la inflación llegase a aumentar, el gobierno mexicano podría aumentar las tasas de interés y ello podría conducir al incremento de los costos de financiamiento del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión. En consecuencia, los altos índices de inflación podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño del Fideicomiso si sus ingresos no aumentan en forma paralela a sus costos.

#### *Altas tasas de interés y posibles aumentos en los costos de financiamiento*

Históricamente, México ha reportado altas tasas de interés en términos tanto reales como nominales. En 2008 la tasa de interés sobre los CETES a 28 días ascendió al 7.7% y la TIIE anual promedio ascendió al 8.3%. En respuesta a la recesión y al desacelere económico, el Banco de México redujo la tasa objetivo con el objeto de estimular la economía y el otorgamiento de créditos. Como resultado de ello, la TIIE anual promedio se ubicó en el 5.9% en 2009, en el 4.9% en 2010, en el 4.8% en 2011 y 2012, en 4.3% en 2013, en el 3.5% en 2014 y en el 3.3% en 2015; y al 2016 se ubicó en 4.5%. De manera similar, la tasa de interés sobre los CETES disminuyó al 5.4% en 2009, al 4.4% en 2010, al 4.2% en 2011 y 2012, al 3.8% en 2013 y al 3.0% en 2014 y 2015. A 2016 la tasa de interés sobre los CETES se ubicaba en el 4.17%.

No obstante que el Fideicomiso cuenta y contará con niveles de apalancamiento holgados, el costo de financiamiento podría incrementar en el futuro, lo que a su vez impactaría negativamente el desempeño del Fideicomiso y su capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores.

#### *Riesgos de expropiación y extinción de dominio*

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los Activos Inmobiliarios fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo y, por tanto, el importe disponible para el pago de Distribuciones.

Adicionalmente, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados ubicados en México que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (incluyendo la delincuencia organizada, el tráfico de narcóticos, el secuestro, el robo de automóviles y el tráfico de personas). Si algún Activo Inmobiliario fuere instrumento, objeto o producto de dichos delitos y el

gobierno federal entablare acción de extinción de dominio en contra de su propietario, el Fideicomiso podría incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podría perder la totalidad o parte de dicho Activo Inmobiliario. No existe garantía de que las autoridades competentes no entablen acciones de extinción de dominio sobre alguno o varios de los Activos Inmobiliarios que conforman el Fideicomiso. Las consecuencias de ello podrían afectar en forma adversa los resultados y condiciones financieras del Fideicomiso.

*El Fideicomiso está obligado a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.*

De conformidad con las Disposiciones Antilavado, la Fibra está obligada a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a 3,210 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a 1,605 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México).

Asimismo, entre las obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las actividades vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con las obligaciones de la Fibra conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que la Fibra no cumpla con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podría hacerse acreedora a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de las operaciones de la Fibra.

### **3.2. Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes inmuebles**

*El Fideicomiso está expuesto a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general.*

Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso están expuestos a diversos riesgos operativos y de negocios que son característicos de la industria hotelera en general, incluyendo los siguientes:

- los cambios en la situación económica a nivel global en general y, en particular, los efectos adversos de la situación económica a nivel nacional, regional o local;
- los acontecimientos de orden político y geopolítico a nivel nacional e internacional, que podrían afectar en forma adversa el turismo, el volumen de viajeros, la capacidad de desplazamiento de las personas o la movilidad en las ciudades en los que opera el Fideicomiso;
- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento, incluyendo aquella generada por plataformas de distribución electrónicas o digitales que proporcionan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento, departamentos, casas, habitaciones y otros espacios privados en los mercados y segmentos en los que participa o no el Fideicomiso;
- el impacto de la inseguridad y la actividad criminal en el número, flujo y destino de viajes de negocios, turistas y viajeros en general;
- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje en los mercados y segmentos en los que opera el Fideicomiso, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de sus hoteles y los ingresos generados por los mismos;
- la dependencia en los viajeros comerciales y de negocios, así como de sus patrones de viaje (y cambios en los mismos), preferencias y medios de transporte preferentes;
- los aumentos en los costos y gastos de operación, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los aumentos en los costos para el desarrollo de hoteles, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los relacionados con el valor de tierra, cemento, concreto, acero, mano de obra, mobiliario, accesorios, equipo y en general todos aquellos relacionados con la construcción en general, incluso como resultado de la inflación;
- los costos y riesgos relacionados con efectuar remodelaciones y adaptaciones de hoteles;
- los riesgos relacionados con inversiones en bienes inmuebles en general, incluyendo los cambios en las tasas de interés e impuestos y la constante necesidad de invertir en mejoras;
- las reformas a leyes, reglamentos, políticas fiscales y disposiciones en materia de uso de suelo promulgadas por el gobierno, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;



- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, tales como atentados terroristas e inseguridad causada por el crimen organizado;
  - preocupaciones con respecto a la salud durante los viajes, incluyendo las pandemias y epidemias tales como la influenza aviar, el SARS o la influenza A(H1N1);
  - inestabilidad política;
  - la existencia de hostilidades a nivel regional; los accidentes ocurridos durante los viajes; y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;
  - los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de la Fibra, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes el Fideicomiso celebre operaciones de negocios;
  - las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones del Fideicomiso; y
  - la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en general.
- Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación, las ADRs o la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

*La concentración geográfica de las propiedades del Fideicomiso en México podría colocarla en una posición vulnerable ante los cambios en la situación política o económica, o ante otros sucesos, como la violencia relacionada con el narcotráfico, o acontecimientos que afecten al país y a la demanda de alojamiento en los mercados donde opera.*

Todos los Activos Inmobiliarios en operación del Fideicomiso están o estarán ubicados en México. Debido a esta concentración geográfica, el Fideicomiso está especialmente expuesto a los factores adversos que afectan concretamente a México, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global, como quedó de manifiesto por la disminución del 4.7% del PIB en términos reales en 2009. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles y para los segmentos en los que opera el Fideicomiso. Así mismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas a la aviación y turismo en general. Entre otras cosas, el Fideicomiso está expuesto a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para realizar Distribuciones y el valor de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en las actividades, situación financiera, resultados de la operación, posibilidad de hacer Distribuciones, precio de cotización de los CBFIs y el valor de las propiedades del Fideicomiso.

*La habilidad de la Fibra para enajenar sus propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con nuestra calificación como FIBRA y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa de la Fibra, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.*

Para calificar como FIBRA, el Fideicomiso está sujeto al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por la Fibra durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. En caso de venta de una propiedad durante este periodo, el Fideicomiso podría estar sujeto a consecuencias fiscales significativas, lo que haría que la venta de la propiedad fuera menos deseable. Para poder mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAs, se pretende mantener cualquier propiedad construida o adquirida por la Fibra por un periodo de cuatro años contados a partir de la terminación de la construcción o adquisición. A la fecha de la venta de la propiedad, la Fibra tendrá que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los convenios de aportación y los contratos de fideicomiso.

*La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva; y en el supuesto de que el Fideicomiso no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.*

La industria hotelera y de alojamiento es sumamente competitiva. Los Activos Inmobiliarios están orientados principalmente al segmento de los viajeros nacionales, particularmente los viajeros de negocios que buscan hospedaje a precios accesibles, en el cual compite principalmente con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales, y hoteles independientes. También pudiera enfrentarse a competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas y servicios de alojamiento que se comercializan de manera independiente a través del internet y plataformas de distribución electrónica y digital con base en factores de ubicación, precio o tarifas de las habitaciones, capacidad comercial y de distribución, reconocimiento de marca, calidad de la habitación y niveles de servicio. Además, el Fideicomiso puede enfrentarse a competencia por parte de nuevos participantes en el mercado y en los segmentos en los que opera en México. Es posible que algunos de estos competidores, incluyendo los que están afiliados a, o bajo el paraguas de distribución de, grandes cadenas hoteleras globales, cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, mayores a los del Fideicomiso. Más aún, el Fideicomiso competirá con el resto de los hoteles y otros proveedores de alojamiento para atraer huéspedes en cada uno de los mercados en los que opera, dado que sus huéspedes pueden modificar sus patrones de viaje, gasto y consumo, y elegir hoteles u espacios de alojamiento pertenecientes a otros segmentos. También cabe la posibilidad de que los competidores del Fideicomiso ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes de los Activos Inmobiliarios y provocar una disminución en sus niveles de ocupación ADR. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso.

La principal estrategia de negocios del Fideicomiso es adquirir hoteles en el segmento de servicios limitados. El Fideicomiso está sujeto a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la misma industria. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en los segmentos en los cuales opera el Fideicomiso, podría tener un impacto mayor para el Fideicomiso a que si hubiera diversificado sus inversiones fuera de hoteles de servicio limitado, de la industria hotelera o en

segmentos adicionales del mercado, y podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

*Es posible que el Fideicomiso no logre sus objetivos de crecimiento.*

La capacidad del Fideicomiso para implementar su expansión depende de diversos factores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la falta de capacidad para atraer y contratar empleados y mano de obra, la habilidad de adquirir nuevos hoteles y todos los demás riesgos inherentes a la adquisición de propiedades. No existe garantía de que el Fideicomiso logrará llevar a cabo sus planes de expansión en México, de que sus nuevos hoteles ganarán la aceptación de los consumidores o serán operados en términos rentables o que su desempeño será suficiente para justificar la inversión realizada y los gastos de apertura relacionados con los mismos.

Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a riesgos adicionales, incluyendo las condiciones económicas y acontecimientos políticos, geopolíticos y sociales predominantes en las entidades federativas en las que adquiera, construya o remodele. Es posible que el Fideicomiso no logre incursionar en nuevos mercados u obtener rendimientos sobre sus inversiones, lo cual podría afectar en forma adversa sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación y sus flujos de efectivo. Los riesgos asociados con los cambios actuales y futuros en los países en los que el Fideicomiso tiene planeado expandir sus operaciones, son difíciles de prevenir y mitigar y podrían tener un resultado adverso significativo en el negocio, condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. No hay garantía alguna de que los planes de expansión del Fideicomiso pueden alcanzarse, o de que nuevos hoteles vayan a cumplir con la aceptación de los huéspedes o que sean operados de forma redituable.

*La competencia puede impedir aumentos en la ocupación de los Hoteles de la Fibra, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir sus oportunidades de inversión.*

Competiremos con hoteles y operadores que poseen propiedades similares a las de la Fibra en los mismos mercados en los cuales están ubicadas los Activos Inmobiliarios. Los competidores de la Fibra pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que tiene la Fibra, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que la Fibra puede manejar prudentemente. En el futuro, la competencia de la Fibra puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a la Fibra o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que la Fibra tiene en su capacidad para ofrecer mejores tarifas. Si los competidores de la Fibra ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente a los clientes, y la Fibra podría perder clientes existentes o potenciales y verse en la necesidad de reducir las tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las tarifas, mejoras a los clientes]. En ese caso, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja de la Fibra, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para efectuar Distribuciones pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje y en consecuencia una disminución en las rentas.

*Si la Fibra incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de su cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de la Fibra.*

El Fideicomiso tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: riesgo de pérdida o

daño físico material causado directamente en forma accidental, súbita e imprevista incluyendo pero no limitado a los riesgos de incendio, riesgos hidrometeorológicos, terremoto y erupción volcánica. Adicionalmente, la Fibra cuenta con una fianza de fidelidad, la cual garantiza a ciertos empleados la reparación del daño patrimonial causado por la comisión de delitos patrimoniales, en el desempeño de sus puestos, que afecten a los Activos Inmobiliarios o de los cuales sean legal o contractualmente responsables. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con una póliza de responsabilidad civil que cubre, entre otras cosas, actividades e inmuebles, por servicios de hospedaje y servicios adicionales, equipajes introducidos por los huéspedes del hotel, dinero y/o valores en cajas de seguridad del hotel, reclamaciones y/o demandas provenientes del extranjero, por daños ocasionados a vehículos ajenos durante maniobras de carga y descarga, por daños a equipos electrónicos en arrendamiento, responsabilidad civil patronal, y contratistas independientes amparando exclusivamente los trabajos de mantenimiento habitual. Las pólizas de seguro no cubren ciertas pérdidas, incluyendo, riesgos de información tecnológica, terrorismo y sabotaje, perdidas por virus, mohos y/o esporas tóxicas, y edificios en construcción o reconstrucción. El seguro de responsabilidad civil de la Fibra tiene, entre otras, las siguientes exclusiones adicionales: terrorismo, daños punitivos y ejemplares, caso fortuito y/o fuerza mayor, pago por accidente de trabajo, colapso de estructuras temporales, contaminación ambiental, incumplimiento de contrato y/o cancelación de reservaciones, y responsabilidades derivadas de virus o ataques informáticos. En caso de producirse una pérdida no asegurada, la Fibra podría perder tanto su inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, podríamos tener que pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura respectiva. Además, futuros acreedores pueden requerir la contratación de ciertos seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlos podría constituir un incumplimiento bajo dichos contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender los seguros contratados en cualquiera o en todos nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, la Fibra podría verse obligada a reemplazar la cobertura de seguros existentes con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si la Fibra incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de su cobertura actual, su negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

*Las operaciones del Fideicomiso requieren una considerable cantidad de capital; y es posible que el Fideicomiso no logre obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.*

Para que sus hoteles sigan siendo atractivos y competitivos, el Fideicomiso necesita invertir continuamente en su mantenimiento, modernización y remodelación. Además, la industria hotelera exige el uso de sofisticados sistemas y tecnologías que se puede esperar requerirán mejoras y nuevas interfaces, incluyendo las necesarias para cumplir con los requisitos fiscales y legales tales como la facturación electrónica, contabilidad electrónica, las disposiciones en materia de protección de datos, así como con las especificaciones establecidas por terceros tales como los gobiernos locales o federal, los operadores de tarjetas de débito y crédito, y los operadores de plataformas de comercialización electrónica o digital. La inversión en plataformas comerciales de alta tecnología, el desarrollo y mantenimiento de estas tecnologías puede involucrar grandes cantidades de capital. Más aún, para poder implementar su estrategia de crecimiento y mantener una cadena hotelera sólida y visible, el Fideicomiso necesita invertir recursos en el desarrollo de nuevos hoteles o la adquisición de propiedades en sitios estratégicos. En la medida de lo posible, el Fideicomiso también tiene la intención de comprar las participaciones minoritarias de los

socios de ciertos hoteles en coinversión. Estas iniciativas generan constantes necesidades de efectivo y, en la medida en que el Fideicomiso no logre financiar sus inversiones con el efectivo generado por sus operaciones, tendrá que solicitar préstamos o identificar otras fuentes de financiamiento.

El Fideicomiso obtendrá financiamiento bajo la forma de capital o deuda en términos de mercado. Los hechos acaecidos en años pasados, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, limitaron el acceso a créditos e incrementaron los costos del financiamiento para efectuar inversiones en la industria hotelera. Los eventos descritos anteriormente pueden ocurrir nuevamente de forma inesperada, lo cual impactaría la capacidad del Fideicomiso para obtener los recursos financieros necesarios para desarrollar sus planes de expansión en México u otros mercados. El acceso a capital por parte del Fideicomiso dependerá de diversos factores sobre los que éste tiene poco control o que se encuentran fuera de su control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuanto a los niveles de ingresos actuales y futuros del Fideicomiso, su capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de mercado de sus CBFIs. El Fideicomiso no puede garantizar que seguirá teniendo acceso a sus fuentes anteriores de financiamiento o a nuevas fuentes, ya sea en términos comparables con los de sus financiamientos actuales o del todo. En el supuesto de que los costos de financiamiento aumenten o de que el Fideicomiso no logre obtener financiamiento, podría verse obligado a incurrir en costos de financiamiento más altos que los actuales, lo cual podría tener un impacto adverso en la ejecución de su estrategia de crecimiento y en sus actividades.]

*[El Crédito Garantizado (i) contiene obligaciones restrictivas relacionadas con el servicio de su deuda que podrían afectar las operaciones, resultados de operación y la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones, y (ii) obliga a mantener ciertos índices financieros y a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer podrían limitar las operaciones de la Fibra.]<sup>1</sup>*

Al 31 de diciembre de 2017, la deuda total, neta de intereses conforme al Crédito Garantizado ascendía a \$1,200 millones. Además, tenemos la intención de contratar deuda adicional para financiar la estrategia de crecimiento de la Fibra, y adquirir nuevos hoteles. Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Fibra la exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por la operación de la Fibra para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;
- el aumento en la vulnerabilidad de la Fibra a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;
- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar la capacidad de la Fibra para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar Distribuciones;
- la necesidad de destinar al pago de la deuda de la Fibra una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos disponibles para sus operaciones, para

---

<sup>1</sup> NTD. Redacción sujeta a revisión de la versión de firma del crédito garantizado.

efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades futuras de negocios o para otros fines; y

- la posibilidad de que los términos de cualquier refinanciamiento solicitado por la Fibra, no sean tan favorables como los de la deuda que pretendamos refinanciar.

Asimismo, existen algunas obligaciones contractuales derivadas de los diversos pasivos bancarios que nos obligan a mantener ciertas razones financieras. El incumplimiento de estas obligaciones, si no se subsanara en un cierto periodo específico o si no se obtiene una dispensa por parte de la institución financiera correspondiente, podría generar que el crédito entonces vigente se volviera exigible y pagadero de inmediato.

Particularmente, algunos de los Fideicomisos de Inversión están sujetos a obligaciones relacionadas con índices financieros, incluyendo (i) índices de apalancamiento, calculados dividiendo el total de los pasivos entre el total del capital; (ii) índices de cobertura de interés, calculados dividiendo la utilidad bruta de operación más depreciación entre el interés neto; y (iii) índices de cobertura de deuda, calculados dividiendo la utilidad de operación más depreciación de los últimos 12 meses entre la porción de corto plazo de la deuda más el interés pagado. Asimismo, los términos de algunas de esas obligaciones financieras restringen a los Fideicomisos de Inversión para hacer Distribuciones, disminuir capital, disponer de o distribuir sus activos sin el consentimiento de la institución financiera o el acreedor respectivo, lo que podría afectar su capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, en virtud de dichos compromisos contractuales los Fideicomisos de Inversión están sujetos a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer relacionadas con los hoteles, y en ciertos casos han creado gravámenes sobre Activos Inmobiliarios del Fideicomiso a efecto de garantizar sus obligaciones bajo dichos contratos, las cuales restringen su capacidad para disponer de dichos activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Aun cuando contamos con coberturas para estos casos, éstas podrían no ser efectivas.

En el supuesto de que incumplamos las restricciones impuestas por los contratos que rigen sus obligaciones de deuda, podríamos vernos obligados a pagar la totalidad o una parte de la deuda antes de su vencimiento, en un momento en el que no podamos obtener financiamiento en términos atractivos, o del todo, para efectuar dicho pago.

*El Fideicomiso podría enfrentar riesgos relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés, lo que podría afectar de manera adversa los resultados de operación y la capacidad de pagar la deuda y otras obligaciones del Fideicomiso.*

El Fideicomiso está expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés. El Fideicomiso podría contratar pasivos financieros que devenguen intereses a tasas variables. Los cambios en las tasas de interés afectarían el costo que tienen estos pasivos financieros para el Fideicomiso. Si las tasas de interés aumentaran, las obligaciones de pago de deuda con respecto al endeudamiento a tasa variable se incrementarían (aun cuando el principal se mantenga igual) y la utilidad neta o efectivo disponible para el pago de la deuda disminuiría. Como resultado, la situación financiera y los resultados de operación y liquidez del Fideicomiso podrían verse afectados de manera adversa e importante.

*Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.*

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que nuestras

contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos. No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

*Tenemos obligaciones que están respaldadas por prácticamente el 20.9% de nuestros activos y, por lo tanto, nuestros activos y desempeño financiero podrían verse afectados en forma adversa si no efectuáramos los pagos necesarios en relación con nuestra deuda.*

Con base en las suposiciones descritas en la sección “Destino de los Recursos”, estimamos que en la fecha de cierre de la oferta el monto principal insoluto al amparo de los contratos de crédito que asumiremos o celebraremos como parte de las Operaciones de Formación, ascenderá a \$3,000 millones, que incluyen la disposición de \$1,200 millones con cargo al Crédito Garantizado. Los acreedores bajo los contratos del Crédito Garantizado son beneficiarios de gravámenes constituidos sobre las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial.

En el supuesto de que no cumplamos debidamente con nuestras obligaciones de servicio de nuestra deuda, nuestros acreedores podrían ejecutar sus derechos de garantía y obtener la adjudicación de las propiedades respectivas. Por lo tanto, cualquier incumplimiento con nuestras obligaciones de deuda podría dar lugar a la pérdida de la totalidad o parte de nuestros activos. En tanto subsista cualquier causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito, tendremos prohibido recibir los flujos de efectivo generados por nuestras propiedades, o nuestro derecho a recibir dichos flujos se verá limitado. Prevemos que en el futuro incurriremos en deuda adicional, tanto a tasa fija como a tasa variable, para financiar la adquisición de propiedades adicionales, lo cual incrementará nuestro total de deuda. La contratación de dicha deuda o el incumplimiento de nuestras obligaciones con la misma podrían dar lugar a la constitución de prendas, gravámenes u otros derechos de garantía sobre los activos de nuestro fideicomiso, y dichos derechos de garantía podrían ser preferentes a los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

*Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.*

A fin de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA de conformidad con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir anualmente a los tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto por el año anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal neto representa nuestra utilidad antes de impuestos por el año respectivo, menos las deducciones autorizadas por la propia LISR. Debido a esta obligación de distribución de nuestro resultado fiscal, prevemos que los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones no serán suficientes para satisfacer nuestras futuras necesidades de capital de trabajo, incluyendo el capital necesario para efectuar adquisiciones, para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades o remodelarlas, y para cumplir

con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento o refinanciar dicha deuda. Además, los ingresos generados por nuestras operaciones que retengamos también podrían resultar insuficientes para cubrir los costos relacionados con las inversiones en activos necesarias para mantener nuestras propiedades en condiciones adecuadas de operación y funcionamiento, o para subsanar cualesquiera deficiencias de los edificios construidos sobre las mismas. Por otra parte, no tenemos previsto mantener reservas de capital de trabajo permanentes.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda y capital, para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado de nuestros CBFIs, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

*Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera; y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores de CBFIs.*

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de nuestros CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de Emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por nuestros CBFIs —incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos dilutivos para los tenedores de nuestros CBFIs.

*Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a regulación por parte del gobierno.*

La operación del negocio del Fideicomiso está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en las distintas jurisdicciones donde se ubican sus Activos Inmobiliarios. Los propietarios y administradores de hoteles también pueden estar sujetos a leyes con respecto a sus relaciones con sus empleados, incluyendo por lo que respecta al pago del salario mínimo y tiempo extra, las condiciones de trabajo y la obtención de permisos de trabajo. Dichas legislaciones están sujetas a reformas, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el desempeño del negocio, como por ejemplo las reformas a la Ley Federal del Trabajo, pueden generar cambios materiales a los términos y



condiciones estipulados en contratos laborales generando costos y gastos imprevistos para el Fideicomiso o en la mano de obra. Asimismo, el cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear, pero la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación del Fideicomiso. El Fideicomiso no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con sus futuras adquisiciones, desarrollos o remodelaciones, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales.

La regulación a nivel estatal y municipal, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso de los Activos Inmobiliarios y exigir en cualquier momento que ésta obtenga autorizaciones de parte de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales en relación con sus propiedades, incluyendo con anterioridad a la adquisición o desarrollo de las mismas y, después de dicho desarrollo, para efectos de cualquier remodelación.

Entre otras cosas, estas restricciones pueden incluir requisitos en materia de seguridad y prevención de incendios que puede implicar costos administrativos adicionales para el Fideicomiso. La estrategia de crecimiento del Fideicomiso podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios, incluyendo los relativos al uso de suelo. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura de ciertas propiedades, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Además, en la última década la legislación en materia ambiental en México se ha vuelto cada vez más estricta. El gobierno federal ha implementado un programa ambiental que impone obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso están reguladas por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en las distintas jurisdicciones en las que opera, los cuales podrían hacerla responsable de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo de los inmuebles de los que actualmente es o en el pasado haya sido propietaria, operadora o arrendataria, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad del Fideicomiso para desarrollar, utilizar, vender o arrendar el inmueble afectado, o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades estatales y municipales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Asimismo, la regulación aplicable a los Activos Inmobiliarios, incluyendo disposiciones de protección civil, ambientales, fiscales, laborales, sobre uso de suelo, entre otras, está sujeta a modificaciones en cualquier momento,

lo cual podría obligar al Fideicomiso a adaptar hoteles y operaciones para cumplir con dichos cambios, generando costos y gastos imprevistos.

Los Activos Inmobiliarios están sujetos a revisiones e inspecciones periódicas por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas en contra del Fideicomiso, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

*Los costos y gastos de operación del Fideicomiso podrían aumentar o permanecer constantes aunque sus ingresos no se incrementen, ocasionando que sus resultados de operación se vean afectados en forma adversa.*

El Fideicomiso está sujeto a factores que pueden afectar en forma adversa su capacidad para controlar sus costos y gastos, incluyendo la necesidad de adquirir seguros, pagar impuestos prediales, reparar o remodelar sus hoteles y cumplir con las medidas de regulación gubernamentales, incluyendo las relativas al uso de suelo, a la materia fiscal y ambiental, a las tasas de interés y a su personal. La inflación podría aumentar en forma desproporcionada al ritmo al que el Fideicomiso puede incrementar su ADR. No obstante que el equipo directivo del Fideicomiso logre implementar medidas de control de costos para contrarrestar los efectos de la inflación, el Fideicomiso podría experimentar un incremento en sus costos de operación. En el supuesto de que los costos de operación del Fideicomiso aumenten como resultado de cualquiera de los gastos antes descritos u otros que pudieran existir en el futuro, sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un hotel no necesariamente disminuyen cuando situaciones como factores de mercado, la competencia y otras circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos del hotel. Como resultado de ello, en el supuesto de que sus ingresos disminuyan, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de reducir sus gastos en la misma medida. En términos generales, los costos relacionados con la inversión en los hoteles, incluyendo los impuestos prediales, los seguros, el pago de la deuda y los gastos de mantenimiento, no disminuyen aun cuando el hotel no esté ocupado a su capacidad máxima o cuando los ingresos disminuyen por cualquier otra causa.

*Los activos del Fideicomiso están sujetos a cargos por deterioro que afectarían en forma adversa su valor neto en libros y los resultados de operación del Fideicomiso.*

El Fideicomiso evaluará periódicamente sus hoteles y demás activos para identificar pérdidas por deterioro en el valor de los mismos. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y su estructura legal. Por ejemplo, si las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de un determinado período financiero van aunadas a un historial o una proyección de pérdidas y a gastos por depreciación cargados a resultados que, expresados como porcentaje de los ingresos, sean sustancialmente mayores que los de años anteriores, entonces la antigüedad, la contracción de la demanda de los servicios prestados, la competencia y otros factores económicos y legales, pueden dar lugar a que el Fideicomiso reconozca una pérdida por deterioro. Si el Fideicomiso determina que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estará obligada a ajustar el valor neto en libros de dicho activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en el valor neto de sus activos y en sus resultados de operación por el período en el que se registre el cargo.

*El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso puede verse afectado en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes.*

Cualquier brote o reincidencia de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Fideicomiso. En abril de 2009 ocurrió un brote de influenza A(H1N1) en México y los Estados Unidos, que posteriormente se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, en México se adoptaron una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. El brote de otras epidemias similares podría afectar el número de viajes, conducir a la implementación de medidas de salud pública adicionales, afectar la demanda de instalaciones de alojamiento para el público tales como los Activos Inmobiliarios, y afectar negativamente las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. Cualquiera de estos sucesos y otras consecuencias imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso.

Algunos de los Activos Inmobiliarios están ubicados en áreas más susceptibles y podrían verse afectadas de manera significativa por desastres naturales. En particular, varias de las propiedades del Fideicomiso están ubicadas en regiones susceptibles a desastres naturales, como terremotos y riesgos hidro-meteorológicos. Además, el Fideicomiso cuenta con propiedades ubicadas en regiones susceptibles a sequías y escasez de agua que podrían dar como resultado aumentos inesperados en sus costos de operación. Las guerras (incluyendo amenazas de guerra), atentados terroristas (incluyendo amenazas de actos de terrorismo), inestabilidad social y el incremento de las medidas de seguridad instituidas en respuesta a dichas situaciones, accidentes relacionados con viajes, la incertidumbre geopolítica y conflictos internacionales, afectan el número de viajes y pueden tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Es posible que el Fideicomiso no esté debidamente preparado mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que ocurra cualquiera de estos desastres naturales, incidentes o crisis y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

En el pasado, algunos de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso han estado expuestos a desastres naturales. En 2005 y 2008, fuertes huracanes provocaron trastornos importantes en las operaciones de dichos Activos Inmobiliarios en el Golfo de México y en el Caribe que tuvieron un impacto temporal negativo, aunque no relevante, en el negocio. No obstante lo anterior, dichos Activos Inmobiliarios tuvieron capacidad de mantener sus operaciones y en todo caso recuperarlas a condiciones normales de operación en tiempos adecuados. Asimismo, en septiembre de 2014 el sur de Baja California Sur fue impactado por el huracán Odile ocasionando importantes afectaciones en la región. Adicionalmente, en agosto de 2017 la península de Baja California fue afectada por la Tormenta Lidia la cual causó daños por inundación a través de la región. En adición en septiembre de 2017, varias partes del centro y sur del país fueron afectadas por dos sismos, entre ellas la Ciudad de México, Puebla y Oaxaca, que dejaron daños estructurales considerables. No obstante, ninguno de los Hoteles que forman parte del Portafolio Inicial se vio afectado de forma significativa por dichos eventos, dichos desastres naturales y otros similares en los que queden incomunicadas ciudades o regiones del país por periodos de tiempo prolongado pueden tener un impacto temporal negativo en el negocio y resultados de operación del Fideicomiso. Si se presentaran sucesos similares relacionados con el clima en el futuro, o desastres naturales u otros siniestros similares que nos ocasionen una pérdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los límites asegurados, el Fideicomiso podría sufrir interrupciones en sus negocios, paros o daños a sus instalaciones, lo que podría afectar de manera adversa e importante sus resultados de operación.

*El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con las inversiones en inmuebles.*

Como propietario de inmuebles, el Fideicomiso está expuesto a los riesgos característicos de las inversiones en este tipo de bienes. Existen diversos factores que podrían ocasionar que estos inmuebles no generen los rendimientos esperados, incluyendo sus volúmenes de ingresos, los niveles de apreciación del capital generados y los gastos incurridos. Además, la regulación y las tasas de interés pueden encarecer el desarrollo de inmuebles o la ampliación, modificación o remodelación de hoteles. Algunos de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso forman parte de complejos sujetos al régimen de propiedad en condominio y, como tales, están sujetos a las reglas y los reglamentos de la asociación de condóminos y están obligados a pagar cuotas de mantenimiento de áreas de uso común. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Las inversiones en bienes inmuebles no tienen el mismo nivel de liquidez que otros tipos de inversiones, y esta falta de liquidez podría limitar la capacidad del Fideicomiso para reaccionar rápidamente ante los cambios en la situación económica, las condiciones del mercado u otros tipos de condiciones. La capacidad del Fideicomiso para vender sus activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores y el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos. El Fideicomiso no puede predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar sus inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles del Fideicomiso, éste no puede garantizar que logrará vender sus propiedades con un margen de utilidad.

*Es posible que el Fideicomiso no logre concretar la adquisición de hoteles que le representarían un crecimiento, o que, aun cuando logre consumir dicha adquisición, no logre integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.*

Aunque el Fideicomiso tiene planeado seguir concentrándose en adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de hoteles a efecto de buscar mayor crecimiento el Fideicomiso podría aumentar el número de adquisiciones estratégicas y selectivas de hoteles existentes de tiempo en tiempo. La adquisición de hoteles existentes involucra riesgos distintos a los del desarrollo y construcción de nuevos hoteles. En particular, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad adquirida, incluyendo como resultado de deficiencias en su proceso de auditoría preliminar o en sus presupuestos de reconstrucción o remodelación. Además, las adquisiciones podrían efectuarse sin recurso o con recursos limitados en contra del vendedor en el supuesto de que posteriormente surjan responsabilidades de remediación ambiental, demandas de huéspedes, proveedores u otras personas en contra del propietario anterior, o demandas de socios, consejeros, funcionarios y otras personas que tengan derecho a ser indemnizadas por el propietario anterior. La capacidad del Fideicomiso para integrar y operar exitosamente estos hoteles también está sujeta a varios riesgos, incluyendo los siguientes:

- las propiedades adquiridas podrían resultar de escaso valor para los resultados del Fideicomiso tras su adquisición;
- el costo o la cantidad de tiempo involucrado en su reconstrucción o remodelación podrían exceder de lo presupuestado;
- las remodelaciones deben cumplir con obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso de suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por autoridades locales o municipales o asociaciones de vecinos. En caso de no hacerlo se podría limitar el uso de las propiedades;

- la obtención de los permisos y licencias previas a la adquisición, desarrollo o remodelación podría ser tardado, y los costos de adecuar las propiedades para cumplir con dichos requisitos pueden ser mayores a lo esperado, lo que podría exceder el monto presupuestado y, en consecuencia, reducir los tiempos de recuperación de la inversión en dicho proyecto.

- el proyecto podría distraer la atención del equipo directivo del Fideicomiso, de las operaciones existentes del mismo; y

- es posible que el Fideicomiso no logre reintroducir el hotel bajo sus marcas o reposicionarlo en los segmentos a los que está orientado.

Si el Fideicomiso no logra consumir la adquisición de un hotel en términos favorables u operar los hoteles adquiridos de manera que los mismos cumplan con sus objetivos o expectativas, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, el precio de los CBFIs y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones y cumplir con sus obligaciones futuras por lo que respecta al servicio de su deuda, podrían verse afectadas en forma adversa y significativa.

### 3.3. Riesgos relacionados con la Industria Hotelera

*La habilidad de la Fibra para efectuar Distribuciones podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.*

Los Activos Inmobiliarios estarán sujetos a diversos riesgos comunes de la industria hotelera, muchos de los cuales están fuera de su alcance y control, como son entre otros:

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que operamos, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por cuarto e ingresos en los hoteles de la Fibra;
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;
- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;
- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por cuartos;
- Cambios en tasas de interés;
- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;
- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;
- Una disminución de la actividad económica;
- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;
- Eventos imprevistos tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar y SARS, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;
- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y
- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y bienes inmuebles.

La ocurrencia de alguno de los puntos anteriores podría afectarnos material y adversamente.

*Estamos sujetos al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios de hoteles.*

El Fideicomiso está sujeto al riesgo consistente en aumentos de gastos por ser propietarios de hoteles y gastos derivados de la operación de los mismos, incluyendo sin limitar los siguientes: (i) salarios y otros conceptos asimilables; (ii) costos de mantenimiento y reparación, (iii) costos de energía, (iv) costos de tecnología,

(v) predial e impuestos, (vi) costos por seguro, (vii) comisiones al Operador, (viii) comisiones a la Comisionista, y (ix) demás gastos de operación. Cualquier aumento en uno o más de estos conceptos podría tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación, flujo de efectivo y posición financiera de la Fibra.

*La Fibra depende del desempeño del Operador, quien se hará cargo de la operación de los hoteles, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Operador no opera los hoteles en el mejor interés de la Fibra. Adicionalmente, sustituir al Operador podría resultar difícil y costoso.*

En caso de que rescindamos los Contratos de Operación celebrados con el Operador, no podemos asegurar que encontremos un operador sustituto de manera oportuna o que el operador sustituto sea exitoso en la operación de los hoteles que integrarán el Portafolio Inicial y hoteles subsiguientes. Adicionalmente, si el Operador no tiene la capacidad económica o no tiene la voluntad de cumplir sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Operación, la habilidad de la Fibra para encontrar un operador sustituto para sus Activos Inmobiliarios podría ser desafiante y consumir tiempo y podría causar que el Fideicomiso incurra en costos significativos para la obtención de nuevos Contratos de Operación para los hoteles. Consecuentemente, si la Fibra rescinde los Contratos de Operación con el Operador, podríamos ser afectados de manera material y adversa.

*La competencia de otros hoteles en los mercados en los que operaremos podría afectar adversamente los niveles de ocupación y/o las ADRs, lo cual podría representar un efecto adverso importante para la Fibra.*

Enfrentamos una fuerte competencia en nuestros hoteles de propietarios y operadores de otros hoteles. Estos competidores pueden tener un modelo operativo que les permita ofrecer habitaciones a precios más bajos de los que la Fibra puede ofrecer, lo cual, podría resultar en que dichos competidores aumenten su ocupación a costa de la Fibra. Dada la importancia de la ocupación en hoteles de servicio limitado, servicio selecto y servicio de estancia prolongada, esta competencia podría afectar adversamente nuestra capacidad de atraer posibles huéspedes, lo cual podría afectar adversa y significativamente los resultados de nuestras operaciones.

*La necesidad de realizar viajes de negocios y, por tanto, la demanda de habitaciones en los Activos Inmobiliarios, podría verse afectada en forma adversa por el creciente uso de tecnologías orientadas al sector negocios.*

El creciente uso de tecnologías para teleconferencias y videoconferencias podría provocar una disminución en los viajes de negocios conforme las empresas utilicen en mayor medida tecnología que permita que distintas personas ubicadas en diversos lugares participen en reuniones sin necesidad de viajar a un punto de reunión central tal como los Activos Inmobiliarios. En la medida en que dicha tecnología adquiera una mayor importancia en las actividades diarias de negocios y la necesidad de realizar viajes de negocios disminuya, la demanda de habitaciones de hotel podría disminuir y ello podría tener un efecto adverso en el Fideicomiso.

*Reputación de las marcas y protección de los derechos de propiedad intelectual.*

Eventos que dependen de terceros pueden dañar la reputación de las marcas con las que se operan los Hoteles, generando una percepción negativa y modificar la preferencia de los clientes, lo cual generaría una disminución en las tasas de ocupación de los Hoteles.

*Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Hoteles.*

La adecuada operación de los Hoteles depende de los esfuerzos, conocimiento de la industria y experiencia de numerosos funcionarios y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como la dificultad para encontrar funcionarios y empleados adecuados para sustituirlos podría tener un efecto sustancial adverso en la operación y resultados de los Hoteles.

*La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en nuestro desempeño de operación lo que podría tener un efecto material adverso en la Fibra.*

La industria hotelera es cíclica. Las fluctuaciones en la demanda de hoteles y derivado de ello, el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones generales de mercado y económicas lo que afecta los niveles de viaje de placer y negocios. Además de las condiciones económicas generales, la oferta de nuevos cuartos es un importante factor que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y el exceso en construcción de hoteles tiene el potencial de exacerbar el impacto negativo de una recesión económica. Las tarifas por cuartos y las tasas de ocupación, y por ello el RevPAR, tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento en la oferta. No existe garantía sobre si, o el alcance respecto a, que la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. El componente variable de las tarifas por cuartos y por ende en el RevPAR, puede resultar en retornos menores a los esperados, o incluso en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre la Fibra.

*Enfrentamos competencia en la industria hotelera de servicio limitado en México lo que podría limitar nuestras ganancias y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones.*

La industria hotelera de servicio limitado en México es altamente competitiva. Esta competencia podría reducir las tasas de ocupación y las tarifas por cuartos en nuestros hoteles. Enfrentamos competencia de diversas fuentes, incluyendo otros medios de hospedaje, tales como la renta de propiedades por parte de privados a través de plataformas digitales en mercados geográficos en los que se ubican dichos hoteles. Adicionalmente, aumentos en los costos de operación debidos a la inflación podrían no ser compensados con los Ingresos por Arrendamiento.

Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso están operados por el Operador. Nuestros ingresos dependen de la habilidad del Operador para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de hospedaje en sus respectivos mercados. Algunos de nuestros competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros que la Fibra. Si el Operador es incapaz de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de nuestros competidores son efectivas, nuestros resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda que podamos incurrir, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para la entrega de Distribuciones.

*El uso de intermediarios para viajes a través de Internet por los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por nuestros cuartos y nuestras ganancias.*

A pesar de que la mayoría de los cuartos que se rentan a través de Internet se venden a través de páginas web, algunos cuartos son reservados a través de intermediarios de viajes por Internet. Típicamente, estos intermediarios compran cuartos a cierto descuento previamente negociado con hoteles participantes, lo que podría resultar en tarifas por habitación más bajas. A medida que las reservas a través de Internet se incrementan, estos intermediarios podrían ser capaces de obtener mayores comisiones, reducidas tarifas por cuartos u otras concesiones de nuestra parte y nuestros operadores. Más aún, algunos de estos intermediarios están tratando de ofrecer cuartos como una comodidad mediante el incremento de la importancia del precio e indicadores generales de calidad tales como “hotel de tres estrellas en el centro de la ciudad”, a costa de la identificación de la marca o la calidad del producto o servicio. Si los consumidores desarrollan lealtad a las marcas de sistemas de reservaciones por Internet en vez de nuestras marcas, el valor de nuestros hoteles se podría deteriorar y nuestro negocio verse afectado adversamente. A pesar de que la mayoría del negocio para nuestros hoteles se espera sea reservado a través de canales tradicionales, si el monto de las ventas a través de los intermediarios en Internet aumenta significativamente, los ingresos por cuarto podrían disminuir y nuestras ganancias podrían ser afectadas material y adversamente.



### **3.4. Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda**

*Podemos adquirir inmuebles afectados por gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos adquirir nuevas deudas o refinanciar deudas existentes al adquirir esos inmuebles.*

Podemos adquirir inmuebles y derechos gravados, lo cual limita nuestra capacidad de efectuar Distribuciones. También podemos adquirir dichos inmuebles con la intención de pagar la deuda de dichos inmuebles, incurrir en nuevos créditos o refinanciar deuda relacionada con dichos inmuebles. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones de dichas deudas y ser incapaces de pagar deuda relacionada con dichos inmuebles y derechos, lo cual puede resultar en un efecto adverso para la Fibra.

### **3.5. Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador**

*HCE tiene una influencia significativa sobre nuestros asuntos y podría ejercer esa influencia en una forma que no sea en el mejor interés para los Tenedores.*

HCE siempre que posea al menos el 30% de CBFIs en circulación, podrá (i) nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (ii) tener el control sobre ciertos actos incluyendo, sin limitación, (a) la modificación de algunas disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (b) la remoción del Administrador “sin causa”, (c) la aprobación de operaciones corporativas significativas tales como la liquidación de los activos del Fideicomiso, la terminación del Fideicomiso y nuestra existencia como FIBRA, y (d) la posibilidad de cancelar los CBFIs del RNV a cargo de la CNBV y deslistarlos de la Bolsa de Valores; que, conforme al Contrato de Fideicomiso, requieran del voto favorable de los Tenedores que representen más del 66%, 75% y 95% de los CBFIs en circulación, respectivamente; en cada caso, sin tomar en cuenta si los miembros del Comité Técnico que no hayan sido nombrados por HCE o los otros Tenedores de CBFIs, según sea el caso, consideran que una determinada acción es en su mejor interés. Existen posibles conflictos de interés entre el Fideicomiso, el Administrador y el Comité Técnico.

Asimismo, HCE, controla al Operador y al Comisionista, por lo que podrían surgir conflictos de interés derivados de la participación de HCE, como tenedor de CBFIs, por un lado, y la participación controladora de HCE en el Operador y el Comisionista, por el otro. En el supuesto de que HCE, como tenedor de CBFIs, o el Comité Técnico, actúe en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses del Fideicomiso y del resto de los Tenedores, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado de forma adversa y significativa.

#### *Operación con Personas Relacionadas*

En la operación y administración de los Hoteles participan personas relacionadas del Fideicomitente, incluyendo Afiliadas y Subsidiarias de HCE, conforme al Contrato de Comisión Mercantil y a los Contratos de Operación. Los mencionados servicios son prestados en condiciones de mercado, sin embargo, pueden generarse conflictos de interés y afectaciones a los Hoteles y, en consecuencia, a los flujos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, que son la principal fuente de ingreso del Fideicomiso.<sup>2</sup>

#### *Dependemos del Administrador para la Administración de la Fibra*

El Fideicomiso no tiene empleados. El personal y los servicios que requiramos serán suministrados por el Administrador. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos de negocios dependerá del Administrador y de su capacidad para administrar el Fideicomiso, identificar y concretar nuevas adquisiciones en nuestra representación e implementar nuestra estrategia de financiamiento, así como para contratar a personal calificado que cuente con la experiencia profesional y los conocimientos necesarios para manejar la administración de la Fibra. Por lo tanto, nuestro negocio depende de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y los contactos de negocios del Administrador y su personal. En el supuesto de que perdiéramos los servicios suministrados por el Administrador o por cualquiera de sus empleados clave, nuestros negocios y nuestro desempeño financiero podrían verse afectados en sentido adverso.

No podemos garantizar que el Administrador o sus funcionarios clave continuarán en sus respectivas funciones o que seguiremos teniendo acceso a los servicios y la experiencia de dichas personas; y nuestra incapacidad para retener los servicios de dichas personas podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero. El Contrato de Administración está sujeto a terminación en los términos y bajo los supuestos ahí

---

<sup>2</sup> NTD. Redacción sujeta a actualización.

previstos. La administración del Fideicomiso requiere de una gran experiencia y no podemos garantizar que lograremos contratar a un sustituto que satisfaga los requisitos necesarios para cumplir con el objeto y los Fines del Fideicomiso, ya sea en términos sustancialmente similares a los previstos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. En el supuesto que seamos administrados por un administrador sustituto, podríamos vernos en la imposibilidad de igualar la calidad y experiencia del Administrador en cuanto a la prestación de servicios de administración de inversiones y, por lo tanto, podríamos vernos en la imposibilidad de implementar nuestro plan de negocios. Además, dependemos de los servicios del personal clave del Administrador y podríamos vernos en la imposibilidad de conservar los servicios de dichas personas ya sea debido a la competencia para atraer personal altamente calificado —incluyendo la competencia de parte de otras empresas inmobiliarias, FIBRAs, fideicomisos de inversión inmobiliaria e instituciones de banca múltiple o banca de inversión— o a cualesquiera otras razones. Asimismo, en el supuesto de que el Administrador o cualquiera de sus empleados clave deje de actuar con tal carácter, los costos relacionados con la contratación de servicios sustitutos podrían ser superiores a los honorarios pagados a dicha personas de conformidad con los contratos que se encuentren vigentes en ese momento, en cuyo caso experimentaríamos un incremento en nuestros gastos.

La remoción renuncia o sustitución del Administrador también podría dar lugar al vencimiento anticipado de nuestros contratos de financiamiento o de otro tipo, o generar otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los mismos. Por ejemplo, las contrapartes contractuales del Fideicomiso, tales como sus acreedores, podrían exigir que sus contratos de financiamiento incluyan condiciones en el sentido la renuncia o remoción del Administrador y su sustitución constituya una causal de incumplimiento que dé lugar al vencimiento anticipado de todas las obligaciones de pago, u otros derechos u obligaciones contractuales. La actualización de cualquiera de estos supuestos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Para mayor información, véase la sección “III. El Fideicomiso - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” y la sección “III. El Fideicomiso - 4.2 Resumen del Contrato de Administración” del presente Prospecto.

#### *Derecho de preferencia bajo los Contratos de Operación y Administración Hotelera.*

Conforme a los Contratos de Operación, los Fideicomisos de Inversión no podrán ceder, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones que le deriven de dichos contratos a un tercero sin el previo consentimiento por escrito del Operador. Asimismo, en caso de que los Fideicomisos de Inversión tengan la intención de vender el Hotel a un tercero, o la Fibra pretenda enajenar sus derechos fideicomisarios en los Fideicomisos de Inversión, el Operador tendrá un derecho de preferencia para adquirir dichos Hoteles y/o derechos fideicomisarios, en igualdad de condiciones que los interesados de que se trate. Asimismo, en caso que por cualquier motivo se deban enajenar los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, los Fideicomisos de Inversión están obligados a que los nuevos fideicomisarios de dichos Fideicomisos de Inversión, otorguen en su oportunidad al Operador, un derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión en igualdad de condiciones que los interesados de que se trate. Por otro lado, el Operador podrá ceder los derechos y obligaciones que le deriven de los Contratos de Operación a un tercero conforme a lo establecido en los [Contratos de Operación y Administración Hotelera]<sup>3</sup>

#### *El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones a la adquisición de CBFIs*

El Contrato de Fideicomiso establece que, después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 19.9% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico. Por lo tanto, algunos Tenedores no podrán adquirir la participación del 20% que se requiere para

---

<sup>3</sup> NTD. Redacción sujeta a actualización.

tener derecho a nombrar a dos miembros del Comité Técnico. Como resultado de ello, HCE podrá ejercer una mayor influencia sobre el Fideicomiso. La escasa influencia de los Tenedores, aunada al alto nivel de influencia de HCE, podría dar como resultado que las decisiones adoptadas por el Fideicomiso no sean en el mejor de los intereses de los Tenedores.

*El Fideicomiso estará sujeto a obligaciones de entrega de información financiera y a otros requisitos y es posible que nuestros sistemas, procedimientos y controles por lo que respecta a la preparación de nuestra información contable y financiera, no estén preparados adecuadamente para ello*

Al ser un Fideicomiso cuyos valores de encuentran inscritos en el RNV, incurriremos en altos costos legales, contables y de otro tipo, incluyendo costos relacionados con las obligaciones de entrega de información financiera y los requisitos en materia de prácticas de gobierno aplicables a las entidades que se cotizan entre el público, incluyendo los requisitos establecidos en el Reglamento de la Bolsa de Valores y en la CUE. En el supuesto de que no logremos implementar controles de negocios adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de entrega de información. Además, en el supuesto de que identifiquemos deficiencias significativas o debilidades considerables en nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera que no podamos corregir en forma oportuna, los CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización, y en casos de incumplimientos graves y reiterados, podrían ser deslistados de la Bolsa de Valores, la CNBV podría iniciar una investigación e imponer sanciones civiles o penales. El Administrador podría verse obligado a destinar una cantidad considerable de tiempo y a incurrir en gastos elevados para subsanar cualesquier deficiencias significativas o debilidades considerables que se descubran y podría verse en la imposibilidad de rectificar dichas deficiencias o debilidades en forma oportuna. Cualquier deficiencia futura de nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera, incluyendo cualquier debilidad sustancial de los mismos, podría conducir a errores en nuestros estados financieros, obligarnos a re expresar dichos estados financieros, ocasionar que incumplamos con nuestras obligaciones de entrega de información y dar como resultado que los Tenedores o el mercado pierdan confianza en la información financiera reportada por el Fideicomiso, todo lo cual podría ocasionar una disminución en el precio de cotización de los CBFIs o afectar en forma adversa y significativa nuestro prestigio y desempeño financiero.

*El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.*

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del cual los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integran el Patrimonio del Fideicomiso, sino que es un Fideicomiso Emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los tenedores de los CBFIs depende de que los Activos Inmobiliarios generen suficientes recursos para realizar distribuciones.

*Los activos del Fideicomiso podrían destinarse al pago de indemnizaciones.*

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Cubierta, en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las Demandas, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con lo que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades realizadas por las Personas Cubiertas en relación con el Fideicomiso y el desempeño de sus funciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Emisión o la Ley Aplicable u otras actividades emprendidas en relación y conforme al Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste o la Ley Aplicable, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa

o disposición de cualquier Procedimiento, ya sea civil o penal. En el supuesto de que el Fiduciario utilice los activos del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para efectuar Distribuciones disminuirían y dichas Distribuciones se verían afectadas en sentido negativo.

*Existe la posibilidad de que no se realicen Distribuciones*

Tenemos la intención de efectuar Distribuciones a los Tenedores en la medida necesaria para conservar nuestro carácter de FIBRA. En el supuesto de que nuestros activos sean insuficientes para pagar Distribuciones en efectivo, no estaremos obligados a efectuar éstas. Únicamente estamos obligados a pagar Distribuciones en la medida de los recursos que formen parte de nuestros activos. No existe obligación alguna de efectuar Distribuciones.

El Administrador determinará las fechas en que se pagarán dichas Distribuciones conforme a la política de distribuciones. Los pagos de Distribuciones dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera y fiscal y otros factores que estimemos oportunos de tiempo en tiempo. El Administrador podría determinar que en lugar de destinarse el pago de Distribuciones, las cantidades disponibles se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. En la medida en que el importe de las Distribuciones exceda de nuestras utilidades o de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, podríamos vernos obligados a financiar el pago de dichas Distribuciones con nuestro capital de trabajo, los recursos netos de la Oferta o la venta de los Activos Inmobiliarios. El uso de nuestro capital de trabajo para financiar los pagos de Distribuciones podría restringir nuestras operaciones. Finalmente, las ventas de activos podrían forzarnos a enajenar nuestras propiedades en algún momento o por algún medio que no sea congruente con nuestra estrategia de venta. En el supuesto que incurramos en deuda para financiar el pago de Distribuciones, nuestro apalancamiento y nuestros futuros gastos en intereses podrían aumentar y ocasionar que nuestras utilidades y nuestros recursos en efectivo resulten inferiores a los proyectados. Es posible que no logremos pagar Distribuciones.

Bajo nuestros contratos de crédito podríamos estar limitados en nuestra capacidad de pagar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs. Aunque dichas limitaciones en todo momento nos permitirán realizar las Distribuciones necesarias para cumplir con el régimen de FIBRA, dichas limitaciones podrán afectar nuestra capacidad de realizar Distribuciones en exceso de los requisitos mínimos para calificar como FIBRA.

*La ejecución de las Operaciones de Formación podría generar efectos fiscales que afecten en forma adversa al Fideicomiso y a los Tenedores.*

Se prevé que el Fideicomiso adquiera los Activos Inmobiliarios por la ejecución de las Operaciones de Formación y que las Entidades Aportantes difieran la totalidad del pago del ISR causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los Activos Inmobiliarios. Las autoridades fiscales podrían estar en desacuerdo y, con base en el criterio que apliquen al análisis de las Operaciones de Formación, podrían generarse efectos fiscales que pudiesen afectar en forma adversa y significativa al Fideicomiso y a los Tenedores. Nuestra solicitud de devolución de IVA también podría verse afectada en forma adversa y significativa.

*El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión y el Fiduciario son la misma persona*

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actúa simultáneamente como fiduciario del Fideicomiso y como fiduciario de cada Fideicomiso de Inversión. No es posible asegurar que el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos bajo cualquiera de dichas capacidades no entrarán en conflicto con los intereses de una o más de las otras. No se asegura que no surgirá algún conflicto de intereses ni los posibles efectos que dicho conflicto pudiere tener en los CBFIs.

*Pasivos contingentes o desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.*

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las propiedades que integrarán nuestro portafolio inicial, dicha auditoría no incluyó determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación de las propiedades. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad contra nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es grande, ya sea individual o colectivamente, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Por lo que hace a las contingencias potenciales que fueron identificadas durante el proceso de auditoría, las Entidades Aportantes se han comprometido a indemnizarnos por daños que se ocasionen por dichas contingencias potenciales. No obstante lo anterior, no podemos asegurar que nuestros fideicomitentes tendrán la solvencia para cumplir con sus obligaciones de indemnización.

### **3.6. Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs**

*El precio de mercado de los CBFIs podría fluctuar considerablemente y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión.*

La volatilidad del precio de mercado de los CBFIs podría impedir que los Tenedores logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez de los CBFIs pueden verse afectados en forma significativamente adversa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;
- la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;
- la reputación de las FIBRAs en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);
- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los Tenedores de los CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;
- la publicación de estudios con respecto al Fideicomiso o a la industria inmobiliaria;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFIs para los nuevos inversionistas que adquieran los CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran los CBFIs a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto que el Fideicomiso se liquide. La posibilidad de que los CBFIs se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por CBFIs. No podemos predecir si los CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

*Las futuras emisiones de CBFIs podrían diluir la inversión de otros Tenedores*

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los Tenedores, disminuir el precio de mercado de los

CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los Tenedores, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFIs. Además, el Contrato de Fideicomiso no otorga a los Tenedores derechos del tanto que les permitan participar en nuestras futuras ofertas de CBFIs. Por lo tanto, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos de dilución sobre su participación en el Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de los CBFIs.

*La incertidumbre inherente a Emisiones o deudas futuras puede afectar el precio de mercado de los CBFIs*

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de los CBFIs.

*Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores.*

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de los CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por los CBFIs —incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos de dilución para los Tenedores.



### 3.7. Riesgos relacionados con el régimen fiscal

*La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables al Fideicomiso de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra podría tener un efecto adverso significativo sobre éste.*

Se espera que el Fideicomiso califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, de tal forma que el régimen fiscal previsto por dichas disposiciones resulte aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores. Para calificar como una FIBRA, se tendrán que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con el objeto de inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus Afiliadas pueden garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores no sufrirán modificaciones en el futuro ni que dichas modificaciones no afectarán adversamente a los Tenedores.

*Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o la revaluación de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.*

Estaremos obligados a pagar impuestos prediales a nivel local en relación con nuestras propiedades. Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revaluación de nuestras propiedades. En el supuesto que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma adversa y significativa.

*Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.*

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con la adquisición de nuestros Activos Inmobiliarios, así como en relación con los inmuebles que adquiramos en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa de estos impuestos podría ascender hasta el 5.646% de la cantidad que resulte más alta entre el precio de compra, el valor de avalúo o el valor catastral de la propiedad respectiva. Tratándose del ISAI o su equivalente, dependiendo de la legislación aplicable en el municipio o la entidad federativa donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una “enajenación” y que, por tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

*Las consecuencias fiscales experimentadas por las Entidades Aportantes como resultado de la venta de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de éstas sean distintos a los de los Tenedores.*

Aunque la Fibra puede pagar los impuestos sobre la adquisición respecto de los inmuebles que integren el Portafolio Inicial una vez que la Fibra lo haya adquirido, los accionistas de las Entidades Aportantes, experimentarán consecuencias fiscales al momento de venderle las propiedades a la Fibra. Los impuestos aplicables a la aportación de dichas propiedades se pueden diferir inicialmente, pero en última instancia serán pagados por las Entidades Aportantes de las mismas propiedades en el supuesto de que la Fibra las venda o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos por los mismos inversionistas como contraprestación por la aportación de las propiedades. Por tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los Tenedores.

*Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.*

La aportación de los Activos Inmobiliarios al Patrimonio del Fideicomiso, causará obligaciones de pago del IVA. Esta obligación se trasladará a las Entidades Aportantes quienes efectuarán el entero correspondiente ante

las autoridades fiscales. De conformidad con la ley de la materia, el Fiduciario podrá solicitar a dichas autoridades la devolución del IVA causado en la fecha de aportación de los Activos Inmobiliarios; sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse en efectuar o rechazar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

*Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso.*

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos. El Administrador no puede asegurar que las autoridades gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria de bienes raíces, podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación del Fideicomiso.

*Reformas fiscales y legales inesperadas*

La legislación fiscal en México se modifica y/o adiciona constantemente, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño del Fideicomiso, las Distribuciones o los ingresos de las operaciones del Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores o al Fideicomiso, o generándoles consecuencias adversas significativas.

*Ingresos distintos a los derivados del arrendamiento.*

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de nuestros inmuebles, como los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, perderemos la posibilidad de operar bajo el Régimen Fiscal de FIBRA. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación bajo el Régimen Fiscal de FIBRA, entre otras cosas se nos podrá requerir cambiar la manera en que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

#### **4. Otros valores emitidos por el fideicomiso**

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

#### **5. Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro**

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

#### **6. Documentos de carácter público**

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la Bolsa de Valores, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), o a través de la CNBV, en su página de Internet: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador será Guillermo Pérez Tinoco, con domicilio ubicado en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Santa Fe, Cuajimalpa, número telefónico 52498050 y correo electrónico: [gperez@hotelescity.com](mailto:gperez@hotelescity.com).

## II. LA OFERTA

### 1. Características de la Oferta

#### 1.1. Tipo de Oferta

Oferta pública primaria en México

#### 1.2. Fiduciario

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

#### 1.3. Fideicomitente

#### Promotora FHCE, S.A. de C.V. 1.4. Fideicomisario en Primer Lugar

Los Tenedores.

#### 1.4. Administrador

Administradora FHCE, S.C.

#### 1.5. Tipo de Instrumento

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refiere el artículo 7 fracción VII de la Circular Única

#### 1.6. Clave de Pizarra

"FSTAY"

#### 1.7. Valor Nominal de los CBFIs

Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal

#### 1.8. Número de CBFIs materia de la Oferta

Hasta [79,999,999].

#### 1.9. Número de CBFIs en circulación después de la Oferta

Hasta [160,000,000].

#### 1.10. Precio de Colocación

Entre \$[25.00] y \$[28.00] M.N. por CBFI. El número de CBFIs y montos relacionados que se establecen en el presente Prospecto asumen el Precio de Colocación.

[El precio de colocación fue determinado con base, entre otras cosas, en (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación de utilidades y flujo de los inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial, (iii) los múltiplos de operaciones que podrían considerarse como comparables (que coticen en las bolsas de valores o en otros países) y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta.]

#### 1.11. Monto de la Oferta

Hasta \$[2,000,000,000].00 M.N.

#### **1.12. Denominación**

Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal, pero su precio de colocación estará expresado en pesos.

#### **1.13. Mecanismo de la Oferta**

La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fiduciario y de los Intermediarios Colocadores.

#### **1.14. Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

[27]de [abril] de 2018

#### **1.15. Fecha de la Oferta**

[30] de [abril] de 2018

#### **1.16. Fecha de Cierre de Libro**

[30] de [abril] de 2018

#### **1.17. Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos**

[30] de [abril] de 2018

#### **1.18. Fecha de Registro en la Bolsa de Valores**

[2] de [mayo] de 2018

#### **1.19. Fecha de Liquidación**

[4] de [mayo] de 2018

#### **1.20. Forma de Liquidación**

La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval.

#### **1.21. Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes**

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

#### **1.22. Transcripción de otros términos relevantes del título**

Consideramos que los términos relevantes del Título han quedado descritos en el presente Prospecto; sin embargo, para mayor información en este sentido, véase el Título que se adjunta al presente como Anexo "C".

#### **1.23. Fuentes de las Distribuciones**

Las Distribuciones y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, al menos el 95% del Resultado Fiscal.

#### **1.24. Régimen fiscal aplicable**

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en

Materia de FIBRA, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

Los Tenedores del Fideicomiso tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA. Para más detalles en relación con este asunto, véase la Sección “III. El Fideicomiso – 2.4 Legislación Aplicable – A. Régimen Fiscal” del presente Prospecto.

Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) en materia fiscal.

### 1.25. Seguros

Todos los Hoteles que conforman el Portafolio Inicial, están amparados por pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños, y los términos de dichas pólizas son similares a los de las pólizas mantenidas por las principales cadenas hoteleras en México. Adicionalmente, los Hoteles cuentan con una cobertura de seguro de responsabilidad civil, daños a bienes, interrupción de negocios y otros riesgos.

La siguiente tabla describe las pólizas con las que cuentan los Hoteles que conforman el Portafolio Inicial:

TIPO DE PÓLIZA	No. PÓLIZA	COBERTURAS	LIMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDAD
Property	30,648	<p>Todo riesgo de pérdida o daño físico material causado directamente en forma accidental, súbita e imprevista incluyendo pero no limitado a los riesgos de Incendio, Riesgos Hidrometeorológicos, Terremoto y Erupción Volcánica aplicables a:</p> <p>Edificio (Estructura)            Contenidos (Equipamiento)            Equipo Electrónico            Maquinaria y Calderas            Cristales            Anuncios Luminosos            Dinero y Valores            Robo con Violencia            Pérdidas Consecuenciales (ganancias brutas al 100%)</p> <p>Interrupción por parte de una Autoridad Civil o Militar</p> <p>Pérdida real de ingresos que el Asegurado sufriera si una orden de una autoridad civil o militar prohibiera el acceso a una ubicación asegurada</p>	MX\$750'000,000 para daño físico y pérdidas consecuenciales

		<p>Imposibilidad de Acceso</p> <p>Pérdida real de ingresos que el Asegurado sufriera si, como resultado directo de una causa de siniestro asegurada que afectara a bienes inmuebles no asegurados bajo este contrato, se prohibiera la entrada a una ubicación asegurada o la salida de una ubicación asegurada.</p> <p>Pérdida Consecuencial por falta de Proveedores de Servicios:</p> <p>Pérdida real de ingresos sufrida por el Asegurado derivada de una interrupción del suministro (servicios públicos), tales como electricidad, gas, combustible, vapor, agua, refrigeración, telecomunicaciones o alcantarillado causados por las pérdidas físicas o los daños materiales directos que afectarían bienes asegurados.</p>	
Responsabilidad Civil	50,497	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Actividades e inmuebles</li> <li>2. R.C. por servicios de hospedaje y servicios adicionales como son, servicios de restaurante, cafetería, bar, salas de variedades, clubes nocturnos y discotecas, alimentos a domicilio (catering), servicios de cuidados, estéticos, servicios de guardería de niños, servicios de primeros auxilios, Servicio de caballeriza, servicios secretariales, así como actividades que lleve a cabo el Asegurado en el desarrollo de giros comerciales, dentro del establecimiento de hospedaje.</li> <li>3. R.C. por daños a personas (intoxicación) por consumo de alimentos y bebidas dentro del hotel.</li> <li>4. R.C. por equipajes introducidos por los huéspedes del hotel.</li> <li>5. R.C. por el servicio de guardarropa</li> <li>6. R.C. por el servicio de lavado y planchado</li> <li>7. R.C. por dinero y/o valores en cajas de</li> </ol>	US\$16'000,000 por ocurrencia o serie de ocurrencias derivadas de un mismo evento

		<p>seguridad del hotel.</p> <p>8. R.C. estacionamiento. Se extiende hasta un radio de acción de 5 Km. cuando el servicio sea proporcionado por medio de valet parking.</p> <p>9. Reclamaciones y/o demandas provenientes del extranjero</p> <p>10. R.C. por la venta de licores.</p> <p>11. R.C. por la pérdida que sufran las computadoras personales Denominadas "Lap-Tops" y "proyectores" propiedad de los huéspedes en donde quiera que se encuentren dentro de las instalaciones del hotel asegurado y donde exista interés asegurable, debiendo existir para ello un registro en el hotel por parte del huésped y/o visitante y/o tercero, donde declare y muestre la(s) computadora(s) portátil(es) y los proyectores.</p> <p>12. R.C. por la posesión, el uso o el mantenimiento de un anuncio panorámico que las ubicaciones en específico así lo requieran.</p> <p>13. R.C. por daños ocasionados a vehículos ajenos durante maniobras de carga y descarga.</p> <p>14. R.C. por los stands o módulos de promoción ubicados en aeropuertos.</p> <p>15. R.C. por daños a equipos electrónicos en arrendamiento.</p> <p>16. Responsabilidad Civil Patronal (en exceso de la protección amparada por la seguridad social en cada uno de los países)</p> <p>17. R.C. viajero. Por el traslado de los huéspedes en vehículos propios, rentados o alquilados por el asegurado.</p> <p>18. Contratistas independientes amparando exclusivamente los trabajos de mantenimiento habitual necesarios a la actividad del asegurado. Cobertura</p>	
--	--	--	--



		<p>automática para contratos de hasta US\$ 1,000,000; contratos de mayor valor deberán ser aceptados caso por caso.</p> <p>19. R.C. vehículos en exceso de 50,000 USD, para vehículos propios, rentados y alquilados.</p> <p>20. R.C. asumida. Cobertura automática para contratos menores a US\$ 1,000,000; aquellos contratos de mayor valor deberán ser aceptados caso por caso.</p> <p>21. R.C. cruzada por riesgos de vecinaje.</p> <p>22. R.C. del personal bajo relación de trabajo en ejercicio de sus funciones.</p> <p>23. Gastos humanitarios hacia huéspedes.</p> <p>24. R.C. Concesionarios o Contratistas.</p> <p>25. R.C. Arrendatario</p> <p>26. Responsabilidad Civil por contaminación súbita, accidenta y repentina.</p> <p>27. Actividades de agencias de viajes y renta de vehículos llevadas a cabo por el asegurado en las instalaciones del asegurado y operados por el mismo.</p> <p>28. Cobertura automática para nuevas ubicaciones con 90 días para reportar.</p> <p>29. Responsabilidad Civil bienes bajo cuidado, control y custodia del asegurado.</p>	
Fianza de Fidelidad	1501973	Fidelidad General. Protección del patrimonio de la empresa respecto de actos de abuso de confianza, robo, fraude o peculado cometido por algún empleado (s)	MX\$2'500,000
Directors & Officers	41-35800	Protección a los Administradores y Directivos frente a reclamaciones personales derivadas de incumplimiento de deberes, declaraciones erróneas o inexactas, cualquier negligencia, error u omisión en la gestión de la sociedad y	US\$10'000,000

		<p>práctica indebidas de empleo, entre otras cuestiones.</p> <p>Extensiones de cobertura:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Herederos y Representantes Legales</li> <li>2. Se otorga cobertura para Gastos de Defensa sin sublímite</li> <li>3. Cónyuges</li> <li>4. Gastos de Rehabilitación de Imagen Pública con un límite de USD\$ 750,000. Esta suma opera en adición al límite de responsabilidad</li> <li>5. Cargos en Entidades Externas</li> <li>6. Gastos y Costos de Defensa en Investigaciones Formales</li> <li>7. Gastos y Costos por Contaminación con un límite de USD\$ 500,000. Esta suma opera en adición al límite de responsabilidad</li> <li>8. Daños Financieros por Contaminación con un límite de USD\$ 500,000. Esta suma opera en adición al límite de responsabilidad</li> <li>9. Extensión para Evento Regulatorio Critico sub-limitado a USD \$200,000. Esta suma forma parte del agregado y no es en adición</li> <li>10. Cobertura automática para nuevas subsidiarias- total de activos 25%</li> <li>11. Extensión de cobertura: para pagos compensatorios a Directores. Límite USD \$50,000 en el agregado anual y USD \$5,000 mensuales por Director, con un máximo de tres meses. Esta suma opera en adición al límite de responsabilidad</li> <li>12. Manejo de crisis sub limitado a USD \$750,000 por evento y en el agregado anual.</li> <li>13. Esta Suma opera en adición al límite de responsabilidad.</li> <li>14. Extensión de Cobertura para Directores y Administradores de compañía Asociada.</li> <li>15. Extensión de Cobertura para Gastos de Extradición con un límite de USD</li> <li>16. \$500,000. Por evento y en el agregado anual. Esta suma opera en adición al límite de responsabilidad</li> </ol>	
--	--	---	--

		<p>17. Extensión de cobertura: Gastos para servicios profesionales. (Cobertura para la entidad). Limite USD \$250,000. Esta suma opera en adición al límite de responsabilidad</p> <p>18. Constitución de Fianzas.</p> <p>19. Extensión de Cobertura para Consejeros Independientes sub limitado a US\$300,000 por consejero y un agregado de USD \$3,000,000.</p> <p>20. Extensión de Lesiones Corporales y daños materiales sub limitado a USD\$200,000. Esta suma forma parte del agregado y no es en adición.</p> <p>21. Extensión de cobertura para Bloqueo de Bienes y privación de libertad, sub limitado a USD\$ 200,000 Esta suma forma parte del agregado y no es en adición.</p> <p>22. Extensión para Costos de Emergencia 10% Esta suma forma parte del agregado y no es en adición.</p> <p>23. Extensión para gastos de defensa por multas y sanciones, sub-limitado a USD\$150,000. Esta suma forma parte del agregado y no es en adición.</p> <p>24. Extensión de Costos de Peritos. Esta suma forma parte del agregado y no es en adición.</p> <p>25. Extensión de cobertura de Infracción de Prácticas Laborales.</p> <p>26. Extensión de procedimiento por homicidio corporativo culposo sub limitado a USD \$200,000. este sub limite forma parte del agregado y no es en adición.</p> <p>27. Período de descubrimiento vitalicio para personas retiradas.</p>	
--	--	--	--

#### Otras Coberturas (Fianza de Fidelidad)

Garantiza por uno o varios de sus trabajadores o empleados, obreros, agentes de ventas, comisionistas mercantiles personas físicas y/o prestadores de servicios personas físicas, la reparación del daño patrimonial causado por la comisión, por sí o en connivencia con otras personas, de hechos delictuosos que den origen a los delitos patrimoniales de robo, fraude, abuso de confianza o peculado, en el desempeño de sus puestos, sobre los bienes propiedad del beneficiario o de aquellos bienes que le hayan sido confiados y de los cuales sea legal o contractualmente responsable.

### **1.26 Garantía**

Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

## 2. Destino de los Recursos

Estimamos que los recursos que recibiremos con motivo de la Oferta ascenderán a [\$2,000,000,000.00] antes de deducir los gastos relacionados de la Oferta, incluyendo las comisiones de los Intermediarios Colocadores, gastos de asesores y los demás gastos e impuestos relacionados con la Oferta.

El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para:

- (i) Aproximadamente \$[90,000,000.00] ([4.5]% de los recursos netos de la Oferta) para pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial,
- (ii) Aproximadamente \$[200,000,000.00] ([10.0]% de los recursos netos de la Oferta) para pagar el ISAI relacionado con la adquisición de Portafolio Inicial,
- (iii) Aproximadamente \$[1,700,000,000.00] ([85.0]% de los recursos netos de la Oferta) para pagar las cantidades adeudadas conforme al Crédito Intercompañías, el cual pudiera no ser liquidado en su totalidad.
- (iv) Aproximadamente \$[1,000,000.00] ([0.5]% de los recursos netos de la Oferta) para pagar Gastos del Fideicomiso, y
- (v) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión iniciales, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

Para obtener información acerca del monto de los gastos de la Emisión Inicial, véase la Sección “GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del presente Prospecto

### 3. Plan de Distribución

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Scotia Inverlat, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat actúan como intermediarios colocadores de la Oferta.

#### *Colocación*

En la fecha de determinación del precio de los CBFIs, la Emisora, el Administrador y el Fideicomitente celebrarán con los Intermediarios Colocadores un contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta, conforme a la modalidad de toma en firme, de hasta [79,999,999] CBFIs.

El precio de colocación de cada CBFI objeto de la Oferta es de entre \$[25.00] y \$[28.00] y será determinado con base, entre otras cosas, en [(i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación de utilidades y flujo de los inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial, (iii) los múltiplos de operaciones que podrían considerarse como comparables (que coticen en las bolsas de valores o en otros países) y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta.]

#### *Sindicato*

Los Intermediarios Colocadores podrán invitar a otras casas de bolsas mexicanas a participar en la Oferta como miembros de un sindicato (el "Sindicato"). Para dichos efectos, los Intermediarios Colocadores serán responsable de la integración y organización del Sindicato, así como de la distribución de las comisiones correspondientes. Las comisiones pagaderas al Sindicato serán acordadas entre los Intermediarios Colocadores y los miembros del Sindicato.

#### *Porciones de Colocación*

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs que se estima serán distribuidos por los Intermediarios Colocadores y los miembros del Sindicato:

[se incluirá en el prospecto definitivo]

#### *Distribución*

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores contempla distribuir los CBFIs entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de venta y, en todo caso, conforme a la normatividad aplicable, a las políticas de perfilamiento de clientes, objetivos de inversión, perfil de riesgos y demás prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano.

Asimismo, los Intermediarios Colocadores tienen la intención de distribuir los CBFIs entre inversionistas representativos del mercado institucional, integrado principalmente por administradoras de fondos para el retiro, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (como quiera que estén constituida, incluyendo la distribución a través de fideicomisos) y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

En caso de que los Intermediarios Colocadores coloquen total o parcialmente los CBFIs objeto de esta Emisión entre sus partes relacionadas, dichas partes relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas que participen en la Oferta.

#### *Promoción*

La Oferta se promueve a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los “encuentros bursátiles” se celebran tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta. Adicionalmente, la Oferta se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

#### *Posturas*

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., es el encargado de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs. Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores y, en su caso, los miembros del Sindicato, promoverán la Oferta entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores recibirán posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y, en su caso, de los demás miembros del Sindicato hasta las 15:00 horas, hora de la Ciudad de México, del día hábil en el que tenga lugar la determinación del precio de colocación de los CBFIs. La fecha de determinación del precio de colocación de los CBFIs será el día hábil anterior a la Fecha de Registro en la Bolsa de Valores.

Un Día Hábil anterior a la fecha en que se determine el precio de colocación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores publicarán el aviso de oferta pública en el sistema de divulgación de la Bolsa de Valores. Una vez determinado el precio de colocación de los CBFIs, pero antes de la Fecha de Registro en la Bolsa de Valores, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. publicará en el sistema de divulgación de la Bolsa de Valores, el aviso de colocación que incluirá, entre otros, el precio de colocación de los CBFIs.

Recomendamos a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la Bolsa de Valores y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebrarán el contrato de colocación de CBFIs con la Emisora, el Fideicomitente y el Administrador y, a su vez, los Intermediarios Colocadores, celebrarán, en su caso, contratos de sindicación con los miembros del Sindicato.

#### *Asignación*

El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la Bolsa de Valores, los Intermediarios Colocadores asignarán los CBFIs objeto de la Oferta al precio de Oferta a sus clientes y, en su caso, a los miembros del Sindicato, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios o los miembros del Sindicato presenten al Intermediario Colocador.

Los Intermediarios Colocadores tienen la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y miembros del Sindicato que hayan ofrecido los precios más altos por cada CBFI. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda se genere. Todos los CBFIs se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

#### *Condiciones Suspensivas*

El contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta a ser celebrado por la Emisora, el Fideicomitente, el Administrador y los Intermediarios Colocadores, establecerán que los efectos y exigibilidad de dicho contrato estarán sujetos al cumplimiento de, entre otras, las siguientes condiciones suspensivas:

1. que los Intermediarios Colocadores hayan recibido por parte de cada uno de los miembros del Comité Técnico, una certificación en la que, entre otros asuntos, se haga constar que han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la Bolsa de Valores, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV;
2. que los Intermediarios Colocadores hayan recibido del Secretario del Consejo de Administración de cada uno del Fideicomitente y el Administrador, según corresponda, una certificación en la que, entre otros asuntos, se haga constar que los miembros del Comité Técnico, han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la Bolsa de Valores, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV;
3. que se hayan obtenido y se mantengan en pleno vigor y efecto las autorizaciones y cualesquiera otras autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, de la Bolsa de Valores y de Indeval y que las mismas se encuentren vigentes;
4. que el Lock-up Letter se hubiere celebrado y se encontrare en pleno vigor y efecto y que los Intermediarios Colocadores hubieren recibido copia firmada del mismo por cada una de las personas indicadas en el Anexo B del Contrato de Colocación;
5. que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado al Intermediario Colocador y que se encuentra en el presente Prospecto sea información precisa, completa y veraz en todos sus aspectos importantes; y
6. que los Intermediarios Colocadores hayan recibido de los asesores legales independientes del Emisor y del Fideicomitente una opinión legal en términos satisfactorios para los Intermediarios Colocadores.

#### *Condiciones Resolutorias*

El contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta a ser celebrado por la Emisora, el Fideicomitente, el Administrador y los Intermediarios Colocadores, establecerán que, de cumplirse en cualquier momento antes de la Fecha de Liquidación, cualesquiera de las condiciones resolutorias que se indican a continuación, se resolverán las obligaciones de los Intermediarios Colocadores conforme al Contrato de Colocación, sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

1. que, en la Fecha de Liquidación, o en las fechas que se señalen en el presente Prospecto, no existan eventos que afecten de manera negativa la situación financiera, de ganancias o de operación de negocios (o la situación general) del Emisor, el patrimonio del Fideicomiso, el patrimonio de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o filiales;
2. Si antes de las 8:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Liquidación, los Intermediarios Colocadores no hayan recibido:
  - i. un certificado firmado por un miembro del Comité Técnico, un representante legal del Fideicomitente y un representante legal del Administrador, en el que cada uno de ellos señale que (x) no ha surgido ninguna circunstancia que pueda afectar negativamente la situación financiera, de ganancias o de operaciones de negocios (o la situación general) del Emisor, el



patrimonio del Fideicomiso, el patrimonio de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente o del Administrador, y (y) las declaraciones del Emisor, del Fideicomitente o del Administrador, según corresponda, contenidas en Contrato de Colocación, no han dejado de ser válidas, precisas y correctas en todos sus aspectos relevantes precisamente a la Fecha de Liquidación; y

ii. De los asesores legales independientes del Emisor, una opinión legal, con fecha de la Fecha de Liquidación, en términos satisfactorios para los Intermediarios Colocadores;

3. Si (i) el Emisor, cualquiera de los Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, a partir de la fecha de su constitución, hubiere sufrido una pérdida o interferencia adversa y significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, o (ii) a partir de la fecha del presente Prospecto, hubiere tenido lugar cualquier cambio o circunstancia que afecte significativamente el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, balance general, capital social o resultados de operación, según corresponda, del Emisor, de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente o del Administrador, y en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores, si a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, tuviere un Efecto Material Adverso (según dicho término se define en el Contrato de Colocación), y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta, en los términos y condiciones contemplados en el Prospecto o en el Contrato de Colocación;

4. Si tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la Bolsa de Valores, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la Bolsa de Valores, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional por México, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México, o (F) el inicio de cualquier procedimiento legal, administrativo o judicial, o una amenaza fundada por escrito, que afecte o tenga como propósito afectar la validez y eficacia de las resoluciones relativas a la Oferta, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D), (E) o (F) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto;

5. Si (i) cualesquiera de las autorizaciones fueren revocadas o dejaren de estar en vigor o (ii) la inscripción de los CBFIs en cualquiera del RNV o listado correspondiente de la Bolsa de Valores, fueren cancelados;

6. Si los Intermediarios Colocadores no pudieren colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios como consecuencia de las disposiciones previstas en la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;

7. Si el Lock-up Letter dejare de estar en pleno vigor y efecto;

8. Si el Emisor no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores el título de los CBFIs, en la fecha y forma convenidas;

9. en caso de que se inicie un procedimiento de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación, o cualquier otro evento similar respecto del Fideicomitente o el Administrador, o si cualquiera de éstos o cualquiera de sus subsidiarias presenta una solicitud de concurso mercantil o quiebra;

10. si El Emisor, el Fideicomitente o el Administrador incumple con los términos del Contrato de Colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la liquidación de la Oferta; o

11. si se da por terminado cualquiera de los Documentos de la Emisión o no se consuma la adquisición de los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial.

#### *Diversos*

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México mantienen o podrían iniciar, mantener y/o continuarán manteniendo relaciones de negocios con nosotros, el Fideicomitente, el Administrador y sus respectivas afiliadas y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tiene conflicto de interés alguno con el Fideicomiso, con el Fideicomitente o con el Administrador en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta.

La Emisora, el Fideicomitente, el Administrador y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento sobre si ciertas personas físicas o morales pretenden presentar órdenes de compra para adquirir, o adquirir, en lo individual o en grupo, CBFIs en la Oferta, por un monto que, en lo individual, sea igual o mayor al 5% de la Oferta, los cuales podrán ser o no personas relacionadas según el término se define en la LMV, ejecutivos o miembros de nuestro Comité Técnico.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores otorgarán preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que desee invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. Ni la Emisora, el Fideicomitente, el Administrador y los Intermediarios Colocadores pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta o que, de participar, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de nuestros CBFIs en la Oferta. Sin embargo, no se puede garantizar que no ocurrirá alguna o algunas de las adquisiciones mencionadas y no se ha realizado ni se realizarán investigaciones independientes al respecto. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y nosotros, el Fideicomitente, el Administrador o los Intermediarios Colocadores tengamos conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Los Intermediarios Colocadores tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV en los términos de la Sección "Documentos de Carácter Público" del presente Prospecto.

#### 4. Gastos relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs es de aproximadamente \$[•]. Los gastos relacionados con la Oferta que se detallan a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión.

Los principales gastos estimados en relación con la Emisión son los siguientes:

Gastos Relacionados con la Oferta <sup>4</sup>	Monto	IVA	TOTAL
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV:	\$20,902.00	N/A	\$20,902.00
Derechos de Estudio y Trámite ante la Bolsa de Valores:	\$18,952.81	\$3,032.46	\$21,985.27
Derechos de Inscripción en el RNV:	[\$1,800,000.00]	NA	[\$1,800,000.00]
Listado en Bolsa de Valores:	[\$505,666.67]	[\$80,906.67]	[\$586,573.33]
Asesores Legales de la Transacción:	[\$6,080,000.00]	[\$972,800.00]	[\$7,052,800.00]
<i>Asesor legal de los Intermediarios Colocadores</i>	[\$2,280,000.00]	[\$364,800.00]	[\$2,644,800.00]
<i>Asesor Fiscal de la Transacción</i>	[\$3,700,000.00]	[\$592,000.00]	[\$4,292,000.00]
Honorarios del Representante Común:	[\$375,000.00]	[\$60,000.00]	[\$435,000.00]
Honorarios del Fiduciario:	[\$502,000.00]	[\$80,320.00]	[\$582,320.00]
Comisión por Estructuración y Colocación:	[\$55,250,000.00]	[\$8,840,000.00]	[\$64,090,000.00]
Gastos de Promoción e Impresión:	[\$300,000.00]	[\$48,000.00]	[\$348,000.00]
Auditoría:	[\$2,090,000.00]	[\$334,400.00]	[\$2,424,400.00]
Otros Gastos:	[\$0.00]	[\$0.00]	[\$0.00]
Gastos Notariales	[\$15,690,000.00]	\$NA	[\$15,690,000.00]
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	[\$177,552.00]	[\$NA]	[\$177,552.00]
<b>Total (pesos)</b>	<b>[\$•]</b>	<b>[\$•]</b>	<b>[\$•]</b>

:

<sup>4</sup> Cifras en pesos

## 5. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

- (i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs adicionales;
- (ii) revisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;
- (v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;
- (vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;
- (viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- (ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no

haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

- (xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Deberes adicionales del Representante Común:

- (i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.
- (ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito, con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación, al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este inciso (ii). En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 17.5 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá actuar por sí mismo en el cumplimiento de esta obligación.
- (iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo en caso de urgencia.
- (iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración a cargo de las partes de

los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y del Administrador que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

- (v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.
- (vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá sin responsabilidad, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; siempre y cuando le haya sido proporcionada la información que resulte necesaria para llevar a cabo su contratación; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

Atendiendo a que la naturaleza de los CBFIs, no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, delegado fiduciario, apoderado, empleado, filial o agente (el “Personal”) de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de los Fideicomisos de

Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Conflictos y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos de la Cláusula 4.4(a) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

Las obligaciones del Representante Común cesarán ante la terminación del Fideicomiso conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

(Como contraprestación por sus servicios conforme al Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el documento que se agrega al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D". Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Para obtener mayor información en relación con el Representante Común, véase la Sección "III. El Fideicomiso - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso " del presente Prospecto.

## 6. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

### Como Emisor:

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



### Como Fideicomitente:

Promotora FHCE, S.A. de C.V.



### Como Representante Común:

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (División Fiduciaria)



### Como Intermediario Colocador:

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



### Como Intermediario Colocador:

Scotia Inverlat, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



### Como Asesor Legal y Fiscal Externo:

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.



### Como Asesor Legal Externo de los Intermediarios Colocadores:

Galicia Abogados, S.C.



### Como Auditor Externo y Asesor Fiscal Externo:

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)



Guillermo Pérez Tinoco es la persona encargada de relaciones con inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Juan Salvador Agraz 69, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Del. Cuajimalpa de Morelos, número telefónico 55 5249 8050, o a través del correo electrónico: gperez@hotelescity.com



## III. EL FIDEICOMISO

### 1. Historia y desarrollo del Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 15 de marzo de 2018, y el cual fue modificado y re-expresado el [•] de abril de 2018. Para mayor información sobre el Fideicomiso, véase la Sección “III. El Fideicomiso – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Fideicomiso es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los denominados FIBRAS hoteleras, cuyo propósito principal, de conformidad con los Fines del Fideicomiso, es la adquisición de bienes inmuebles destinados al hospedaje conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

En este sentido, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles que se destinen al hospedaje o arrendamiento, o a la adquisición del derecho a percibir Ingresos por Hospedaje e Ingresos por Arrendamiento de dichos inmuebles, [así como a otorgar financiamiento para esos fines].

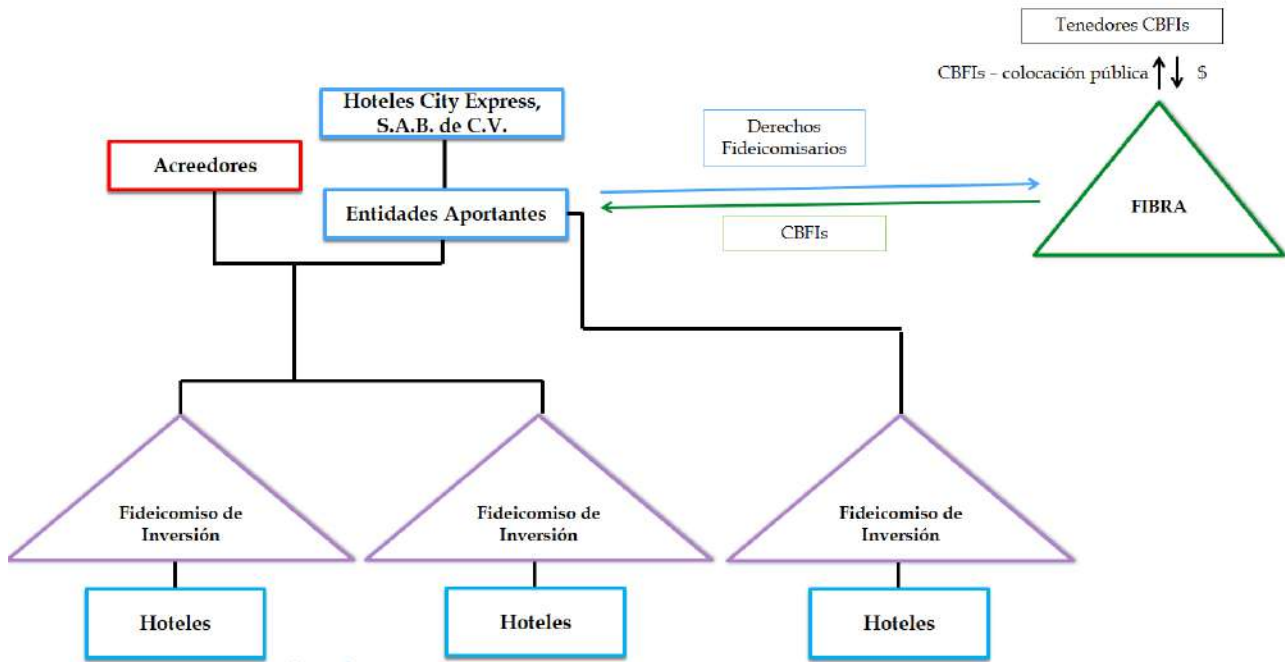
Con anterioridad a la Oferta, el Fideicomiso ha adquirido el Portafolio Inicial, a través de la cesión por parte de las Entidades Aportantes de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, en los cuales se encuentran aportados los Activos Inmobiliarios. Como contraprestación por los derechos fideicomisarios, las Entidades Aportantes recibieron [80,000,001] CBFIs.

#### Operaciones de Formación

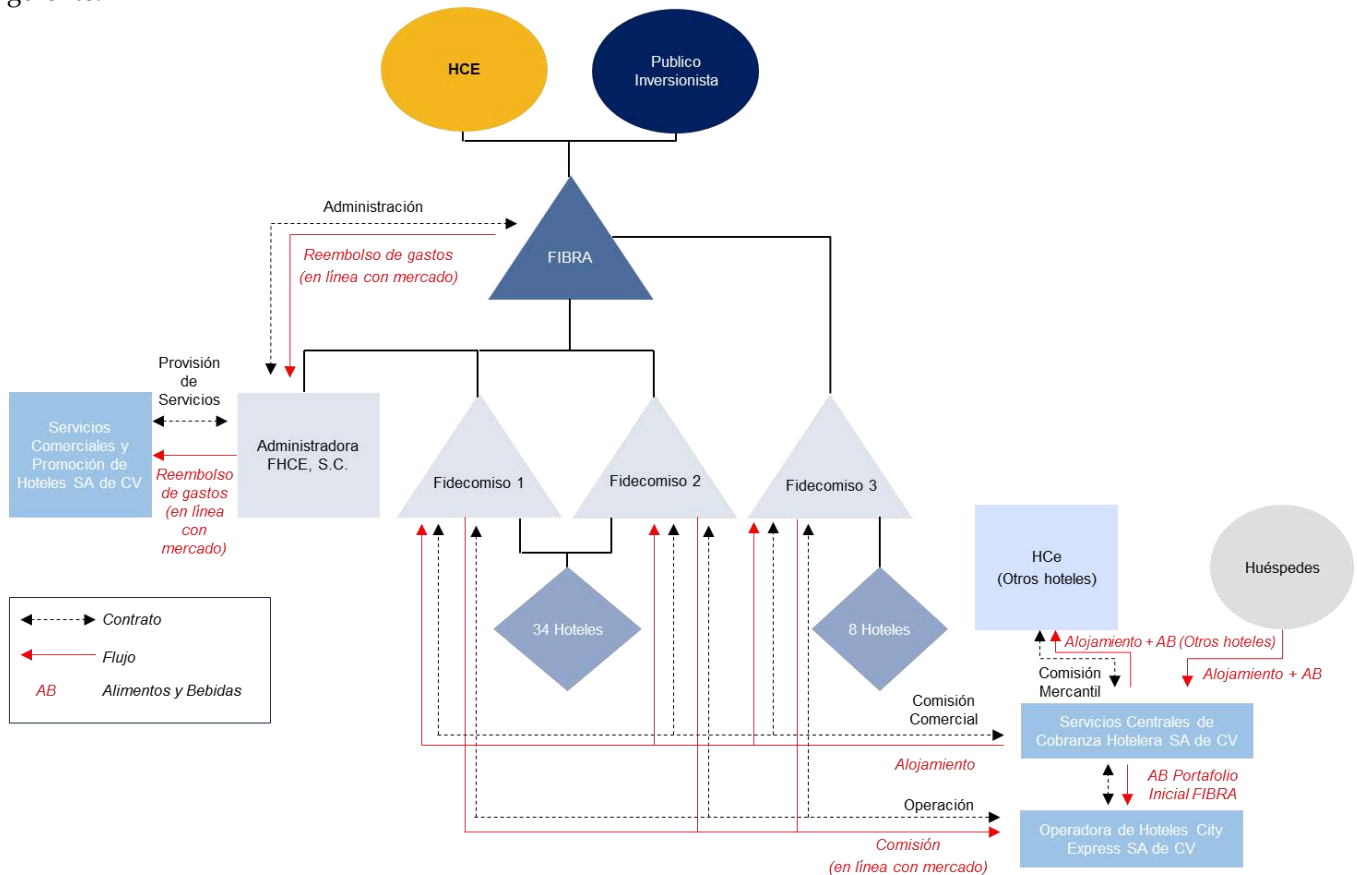
A la fecha de cierre de la oferta, habremos celebrado una serie de operaciones (las “Operaciones de Formación”) en virtud de las cuales el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición de que la oferta pública de CBFIs se lleve a cabo, celebraremos las siguientes operaciones:

- La celebración de los Fideicomisos de Inversión.
- La aportación de Activos Inmobiliarios a los Fideicomisos de Inversión por parte de las Entidades Aportantes, mediante los contratos de aportación correspondientes.
- La celebración del Crédito Garantizado y del Crédito Intercompañías por parte de los Fideicomisos de Inversión, como acreditados.
- Las Entidades Aportantes ceden sus derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión en favor del Fideicomiso mediante los contratos de cesión de derechos que se celebre para tal efecto.

El siguiente diagrama ilustra las Operaciones de Formación:



Una vez completada la Oferta y terminadas las Operaciones de Formación, la estructura del Fideicomiso será la siguiente:



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

- El Fideicomiso se consolidará en HCE, derivado de una participación mayoritaria de HCE en dicho vehículo, la cual entre otros varios atributos le dará control sobre el Fideicomiso.
- 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 del Fideicomiso 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 con una subsidiaria de HCE. 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.
- El personal de los hoteles que serán contribuidos al Fideicomiso será contratado por una subsidiaria de HCE. La contraprestación estará línea con las condiciones de mercado.
- Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tiene celebrado un Contrato de Operación y Administración Hotelera con Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V., 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 HCE y sus coinversionistas o inversionistas terceros. Los parámetros de dichos Contratos de Operación y Administración Hotelera también están en línea con el mercado.
- Cada uno de los Fideicomisos de Inversión tienen celebrado un contrato de comisión mercantil con la Comisionista, una 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.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1. Sectores Inmobiliarios**

El Fideicomiso invertirá en activos inmobiliarios destinados al hospedaje, específicamente en el sector hotelero de servicio limitado.

Los hoteles de servicio limitado tienden a ofrecer habitaciones pequeñas con el equipamiento estrictamente necesario para el viajero de negocios; y pueden ofrecer otros servicios adicionales. El ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre \$550 M.N. y \$3,000 M.N. dependiendo de la ubicación.

Asimismo, dentro del sector hotelero de servicio limitado, se encuentran los siguientes segmentos:

- *Segmento Budget*, el cual comprende hoteles de servicio limitado en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$720.00 generalmente.
- *Segmento económico*, el cual comprende hoteles de servicio limitado y servicio selecto en la industria del hospedaje en México con un ADR no mayor a \$1,700.00 generalmente.
- *Servicio selecto*, el cual comprende hoteles que ofrecen un tamaño de habitación mayor y servicios adicionales a aquéllos dentro de la categoría de servicio limitado incluyendo más opciones de alimentos, generalmente representadas por un restaurante con menú limitado, estacionamiento y un mayor número de salas de juntas.

## 2.2. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y no tiene patentes, licencias, marcas u otros contratos. No obstante lo anterior, los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso operan bajo las marcas City Express propiedad de HCE, sociedad controladora del grupo empresarial.

HCE utiliza 5 marcas para comercializar sus hoteles de servicio limitado. Cada una de dichas marcas está orientada a un cierto tipo de huésped dentro del mercado de los viajeros de negocios pertenecientes a los segmentos económico y budget (las “Marcas City Express”). La construcción, el mobiliario, la decoración, el diseño arquitectónico y las áreas comunes de todos los hoteles pertenecientes a una misma marca, están estandarizados.

- ***City Express***. Los hoteles *City Express*, la marca insignia de HCE, están orientados a los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, ofreciéndoles habitaciones sencillas, modernas y cómodas, con servicios esenciales para los mismos, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios, salas de juntas, gimnasio y desayuno incluido en la tarifa. Los Hoteles tienen, a la fecha, un ADR de \$650 a \$1,650 M.N., que los ubica en una posición competitiva en el mercado nacional de los hoteles económicos. Típicamente, cada hotel *City Express* tiene entre 100 y 150 habitaciones y una superficie promedio de 23 m<sup>2</sup> por habitación.
- ***City Express Plus***. En 2014, HCE introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico, pero con necesidades de negocio en localidades urbanas y que requieren de acabados de diseño premium. Los hoteles *City Express Plus* presentan un ADR que varía de \$800 a \$1,750 M.N. Típicamente, cada hotel *City Express Plus* tiene entre 90 y 160 habitaciones y una superficie promedio de 25 m<sup>2</sup> por habitación.
- ***City Express Suites***. HCE introdujo sus hoteles *City Express Suites* para estancias prolongadas en 2004, con la apertura del hotel *City Suites Anzures*. Estos hoteles ofrecen a los viajeros de negocios habitaciones tipo departamento, con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>, a una ADR ligeramente más alta que la de los hoteles *City Express*, que se ubica entre \$900 M.N. y \$1,900 M.N. Las habitaciones de los hoteles *City Express Suites* están equipadas con cocineta, horno de microondas, mobiliario de uso diurno y closet más amplio. Además, los hoteles *City Express Suites* ofrecen los servicios típicos para los citados viajeros, incluyendo acceso inalámbrico a Internet, centro de negocios y desayuno continental ampliado incluido en la tarifa. Algunos hoteles *City Express Suites* también cuentan con alberca. Estos hoteles están desarrollados para mercados específicos cuidadosamente seleccionados y están diseñados para complementar a los hoteles *City Express* y *City Express Junior*. Su mobiliario y decoración de interiores son similares a los de *City Express*, pero tienen menos habitaciones que estos

últimos, con un promedio de entre 26 y 90 habitaciones por hotel.

- **City Express Junior.** HCE introdujo su marca para viajeros de negocios pertenecientes al segmento budget en 2008, con la apertura de su hotel *City junior* Toluca. Estos hoteles, cuyo ADR, a la fecha se ubica entre \$550 y \$900 M.N., son más económicos que los hoteles *City Express* sin por ello dejar de ofrecer servicios básicos tales como acceso inalámbrico a Internet, salas de juntas y desayuno. Sus habitaciones son más modestas y pequeñas, con una superficie promedio de 17 m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Express Junior* tiene entre 105 y 134 habitaciones.
- **City Centro.** HCE lanzó esta marca en 2016 con el fin de atacar la demanda hotelera en los centros de ciudad, donde la disponibilidad de terrenos para desarrollar una propiedad es escasa o inaccesible. El formato de esta marca considera la adaptación de construcciones antiguas con la estandarización y cualidades de cualquier hotel de HCE, maximizando la relación precio/valor para los viajeros. La primera propiedad inició operaciones en diciembre de 2016 en el centro de la Ciudad de México y cuenta con 44 cuartos disponibles. Sus habitaciones cuentan con una superficie promedio de 30 m<sup>2</sup>. Cada hotel *City Centro* tiene entre 40 y 110 habitaciones y cuenta con un ADR de entre \$1,350 M.N. y \$2,800 M.N.

### 2.3. Principales Clientes

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y no tiene, ni se espera tenga, operaciones directamente. La operación de los hoteles se llevará a cabo a través del Operador.

Los clientes de los hoteles es el público general y a la fecha del presente no existe dependencia en uno o varios clientes.

### 2.4. Legislación Aplicable

El Fideicomiso es un vehículo constituido conforme a las leyes mexicanas, por lo que, entre otros ordenamientos, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la Ley de Instituciones de Crédito y la LMV. De igual manera, el Fideicomiso deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

#### A. Régimen Fiscal

#### **Ciertas consideraciones fiscales federales**

Esta sección es un resumen de las principales consideraciones fiscales en materia de FIBRAs que son aplicables al Fideicomiso y a los Tenedores con base en la naturaleza esperada de sus actividades. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que describe puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs. Los potenciales inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

### **Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso**

El Fideicomiso reúne (o reunirá), en su caso, los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, incluyendo los contenidos en el artículo 187 de la LISR que consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes de México y que el Fiduciario sea una institución de crédito, residente en México, autorizada para actuar como tal;
- (ii) tener como fin primordial (a) la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles que se destinen al hospedaje o arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir Ingresos por Hospedaje e Ingresos por Arrendamiento de dichos bienes inmuebles, y (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles (i.e., las Inversiones Permitidas según se definen en el Contrato de Fideicomiso);
- (iii) invertir cuando menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso en los bienes, derechos o financiamiento mencionados en el inciso anterior, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda;
- (iv) destinar al hospedaje o arrendamiento los bienes inmuebles adquiridos o constituidos, y no enajenarlos antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción, respectivamente;
- (v) emitir CBFIs por los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y colocarlos entre el gran público inversionista en México;
- (vi) distribuir entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso;
- (vii) que cuando el Fiduciario estipule en los convenios o contratos de arrendamiento que, para determinar el monto de las contraprestaciones, se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no excedan del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso; y
- (viii) que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

En adición, por la naturaleza de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso, éste deberá cumplir con la regla 3.21.3.4. de la RMF. Dicha regla señala que, para los efectos del artículo 187, fracción II de la LISR, también se considerará que se destinan al arrendamiento los inmuebles que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso que se destinen al hospedaje, siempre que el Fideicomiso cumpla con lo siguiente:

- (i) percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, sin que el Fideicomiso pueda recibir los ingresos por servicios adicionales

vinculados con el alojamiento (e.g., alimentos y bebidas, teléfono, internet);

- (ii) la persona que preste los servicios adicionales vinculados con el alojamiento (e.g., alimentos y bebidas, teléfono, internet) sea contribuyente del Título II de la LISR y expida los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios; y
- (iii) el Fideicomiso distribuya el 95% del Resultado Fiscal en los términos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Al reunir, en su caso, los requisitos anteriores, el Fideicomiso podrá aplicar el Régimen Fiscal de FIBRAS. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

- (a) El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el resultado fiscal del Fideicomiso en los términos del Título II de la LISR y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para lo cual deberá considerar:
- (b) Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso, tales como (v), los ingresos por arrendamiento y hospedaje, (w) en su caso, la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles, (x) en su caso, los rendimientos de las Inversiones Permitidas, (y) en su caso, los rendimientos que generen los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso, y (z) cualquier otro ingreso acumulable que resulte aplicable en los términos del Título II de la LISR; y,
- (c) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, tales como (v) gastos de operación, (w) inversiones, (x) intereses devengados a cargo, (y) ajuste anual por inflación deducible y pérdida cambiaria, y (z) cualquier otra deducción autorizada que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR.
- (d) El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.
- (e) El resultado fiscal que el Fideicomiso distribuya a los Tenedores estará (y) sujeto a una retención (por conducto del intermediario financiero relevante) del 30% respecto de los Tenedores gravados, y (z) exento de retención respecto de los Tenedores que no estén sujetos al pago del impuesto.
- (f) El resultado fiscal se deberá dividir entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual. La distribución del resultado fiscal no se deberá considerar un pago de dividendos para los efectos del ISR, sino una distribución del ingreso neto obtenido por el Fideicomiso, atribuible directamente a los Tenedores y, por tanto, el impuesto retenido por los intermediarios financieros no se deberá considerar como una retención sobre dividendos, sino como un ISR causado respecto a los ingresos atribuibles directamente a los Tenedores.
- (g) En caso de que las deducciones autorizadas sean superiores a los ingresos acumulables del ejercicio, el Fideicomiso determinará una pérdida fiscal, la cual únicamente podrá aplicarse a la utilidad fiscal del Fideicomiso durante los próximos 10 años en los términos del Capítulo V del

## Título II de la LISR.

### **Régimen fiscal aplicable a los Tenedores**

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican para aplicar el Régimen Fiscal de FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los Tenedores deben reportar el monto de resultado fiscal correspondiente obtenido a través del Fideicomiso.

El tratamiento fiscal en materia de ISR aplicable a los Tenedores por la tenencia o la enajenación de los CBFIs depende, por una parte, de la residencia y el régimen fiscal del Tenedor de que se trate y, por la otra, del tipo de ingreso que dicho Tenedor obtenga. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:



Residencia	Residentes en México			Residentes en el extranjero <sup>5</sup>		
Régimen fiscal	Personas físicas	Personas morales	SIEFORES <sup>6</sup>	Personas físicas	Personas morales	Fondos de pensiones y jubilaciones
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Distribución de resultado fiscal					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso gravable	Ingreso gravable	Ingreso gravable
Retención <sup>7</sup>	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Resultado fiscal no distribuido					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso gravable	Ingreso gravable	Ingreso gravable
Pago	30% por cuenta de Tenedores <sup>8</sup>	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Reembolso de capital					
Tratamiento fiscal	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Ganancia por enajenación de inmuebles					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso gravable	Ingreso gravable	Ingreso gravable

<sup>5</sup> NTD. No se considera que tienen establecimiento permanente en México por la tenencia de CBFIs.

<sup>6</sup> NTD. Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.

<sup>7</sup> Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores podrán acreditar el impuesto que se les retenga, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya el resultado u obtengan las ganancias.

<sup>8</sup> El impuesto será acreditable para los Tenedores a los cuales se les distribuya dicha ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de esa ganancia.

<b>Pago<sup>3</sup></b>	30% por cuenta de Tenedores <sup>9</sup>	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores
<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Enajenación de CBFIs   Ganancia por enajenación de CBFIs</b>					
<b>Tratamiento fiscal</b>	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
<b>Retención<sup>3</sup></b>	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

### Impuesto al Valor Agregado

(i) Respecto del Fideicomiso:

De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles del Fideicomiso serán objeto del IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera bienes inmuebles, pagará IVA sobre el valor de la propiedad correspondiente a la construcción. Prevemos que nuestro Fideicomiso tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, el Fiduciario deberá (w) calcular y enterar IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (x) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (y) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (z) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales.

(ii) Respecto de los Tenedores:

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fideicomiso o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor de IVA generado por las operaciones del Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV, entre otros mercados reconocidos.

#### B. Ciertas consideraciones respecto del cambio climático

Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a la LGEEPA, y la Ley General del Cambio Climático, que establecen el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México, además del control y regulación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero. Las disposiciones emitidas al amparo de la LGEEPA abarcan áreas tales como el planeamiento ecológico, la evaluación de los

---

<sup>9</sup> Idem.

riesgos y el impacto ambiental, la contaminación aérea, las áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo.

Así mismo, la operación se encuentra sujeta a Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sean exigibles a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Las operaciones del Fideicomiso también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas normas oficiales mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental, siempre contando con una responsabilidad social para garantizar y no vulnerar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además, los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales respecto de las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al Gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, tienen fuerza de ley. De conformidad con el ACAAN, un acuerdo lateral del TLCAN, cada uno de los países que son parte del TLCAN, incluyendo México, debe cerciorarse de la debida aplicación de sus leyes y reglamentos ambientales. En tanto que el ACAAN no faculta a ninguna de las autoridades ambientales de los países firmantes a aplicar la legislación ambiental de otro país, en el supuesto de que un miembro del TLCAN no haga valer sus leyes ambientales podrá verse sujeto a un procedimiento de resolución de conflictos al amparo del ACAAN y, en consecuencia, exponerse a sanciones pecuniarias y, en ciertos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

## **2.5. Recursos Humanos**

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, administrado internamente por Administradora FHCE, S.C., exclusivamente en su calidad de Administrador conforme el Contrato de Administración, para mayor información ver la Sección "IV. EL ADMINISTRADOR". Por lo anterior el Fideicomiso no cuenta con recursos humanos propios.

## **2.6. Información de Mercado y Competencia**

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. Sin embargo, los Activos Inmobiliarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso están destinados al hospedaje y, en consecuencia, el negocio del Fideicomiso se realizará dentro de la industria hotelera.

Adicionalmente, el Fideicomiso es administrado por Administradora FHCE, S.C., exclusivamente en su calidad de Administrador conforme el Contrato de Administración, para mayor información ver la Sección "IV. EL ADMINISTRADOR". Al igual que HCE, las actividades del Administrador se concentrarán en el sector de hotelería de servicio limitado.

Dicho lo anterior, el mercado hotelero en México se caracteriza por una fuerte competencia. Las cadenas hoteleras con mayor presencia son Grupo Posadas e InterContinental Hotels Group (IHG), las cuales operan varias marcas que compiten con los hoteles de HCE (incluyendo Fiesta Inn, y One, en el caso de Grupo Posadas; y Holiday Inn y Holiday Inn Express, por lo que respecta a IHG). Las cadenas hoteleras que operan en México cuentan con diversas marcas que están orientadas al mismo tipo de clientes, los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, que las opciones de alojamiento ofrecidas por HCE. Los hoteles City Express compiten con marcas tales como Microtel, Fairfield Inn y Sleep Inn. Los hoteles City Express Suites compiten, entre otras marcas, con Holiday Inn, Courtyard, Calinda, Misión, Fiesta Inn y Garden Inn. Los hoteles City Express Junior compiten con marcas como One e Ibis, entre otras.

Adicionalmente, el Fideicomiso espera calificar como un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los conocidos como FIBRAS hoteleras de conformidad con las reglas de las Disposiciones Aplicables en Materia de FIBRA; por lo que, una vez que concluya la Oferta y los CBFIs se encuentren en circulación entre el gran público inversionista, el Fideicomiso competirá contra otras FIBRAS hoteleras que actualmente participan en el mercado.

Para mayor detalle acerca de la industria a la que pertenecen los Activos Inmobiliarios y en la cual se desarrollaran las operaciones del Fideicomiso, favor de consultar la Sección “V. LA INDUSTRIA HOTELERA” de este Prospecto.

## 2.7. Estructura Corporativa

### A. Panorama

El Fideicomiso cuenta con un gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas en la industria. Entre otras características, el Comité Técnico del Fideicomiso cuenta con una adecuada participación de miembros independientes.

El gobierno corporativo estará a cargo de un Comité Técnico integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes). De los cuales por lo menos el 25% califican como Miembros Independientes. La independencia de un miembro del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso, como reflejo de las mejores prácticas de gobierno corporativo y de inclusión de HCE, realizará significativos esfuerzos de inclusión para la operación de su portafolio. De esta forma, se plantea que la plantilla laboral que opere directamente los hoteles del Portafolio Inicial por parte de OHCE esté compuesta por aproximadamente 60% mujeres. Así mismo, el Comité Técnico de FSTAY contará de forma inicial y a ratificarse por la asamblea de tenedores con al menos un miembro del género femenino.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que formarán parte del Comité Técnico Inicial<sup>10</sup>:

<b>Jorge García Segovia</b>	Presidente	Masculino
<b>Carlos Bracho González</b>	Miembro Propietario Independiente	Masculino
<b>Harald Feldhaus Herrmann</b>	Miembro Propietario Independiente	Masculino
<b>Sergio Del Valle Cantú</b>	Miembro Propietario	Masculino

<sup>10</sup> Se incluirá respecto al fideicomitente, fideicomiso y administrador una descripción del número de empleados por género, si cuentan o no con una política para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados

	Independiente	
<b>Orlando Loera</b>	Miembro Propietario Independiente	Masculino
<b>Eduardo Güemez</b>	Miembro Propietario Independiente	Masculino
<b>Flor Unda Carbot</b>	Miembro Propietario Independiente	Femenino

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la Emisión Inicial entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión Inicial, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Administrador al Fiduciario y al Representante Común. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea Inicial de Tenedores en la que, conforme al Contrato de Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

**B. Biografías de los principales miembros del Comité Técnico**

**Jorge García Segovia.** El Sr. García Segovia ha fungido como Director Adjunto de la Zona Norte en Operadora de Bolsa, S.A. de C.V., Director de las áreas Internacional, Fiduciario, Hipotecario, Tarjeta de Crédito en el Área Norte del país en Banca Serfin, S.A., además de haber sido Director Ejecutivo de Recuperación de Crédito a nivel nacional, llegando a ocupar la Dirección Ejecutiva de Banca Comercial en el Área Norte. Formó parte del equipo de Vector Casa de Bolsa, S.A. como ejecutivo asociado del 2000 al 2004. Ha formado parte del Consejo de Administración de Cemex México, S.A. de C.V., Ameq de México, S.A. de C.V., Koviva, S.A. de C.V., FOINBRA, SAPI de CV, Fundación Jesús M. Montemayor, Club Deportivo de Cazadores Monterrey, A.C., Consejo Estatal de Flora y Fauna Silvestre de Nuevo León, A.C. y Casino Monterrey, A.C. Se ha desempeñado como Cónsul Honorario de la República Eslovaca con jurisdicción en el Norte de México, fungiendo adicionalmente como Consejero y Tesorero del H. Cuerpo Consular de Monterrey. Además ha participado como Presidente del Club de Niños y Niñas de Nuevo León, A.B.P. asociación de beneficencia enfocada a apoyar con programas académicos, culturales y deportivos con énfasis en la prevención y valores a niños de escasos recursos en riesgo de calle. El Sr. García Segovia es egresado del I.T.E.S.M. de la carrera de Ingeniero Bioquímico y Diplomado en Finanzas.

**Carlos Bracho González:** El señor Bracho ha fungido como miembro en varios Consejos de Administración como son Banca Serfín y Compañía Hulera Euzkadi, Grupo Petroquímico Beta, Financiamiento Progreseemos, N+1 Mercapital un Fondo Privado Español y Fibra VIA. Contador Público graduado de la Universidad Iberoamericana con Maestría en Finanzas por la Universidad de Rhode Island.

**Harald Feldhaus Herrmann.** El señor Feldhaus es actuuario egresado de la UNAM y es consejero de varias empresas en México: Quálitas Compañía de Seguros, Safe-Data Resources. Además es miembro del Patronato del Hospital ABC (Hospital Inglés), del Consejo Fondo para la Paz y del Patronato del Colegio Alemán Alexander von Humboldt A.C. Fue presidente de la Cámara Mexicano Alemana de Comercio e Industria, y formó parte de la Comisión México - Alemania 2000 auspiciada por el gobierno de ambos países. Durante 37 años laboró en el Grupo Brockmann y Schuh desempeñándose como funcionario de alto nivel. Este Grupo tenía tres empresas: Corretaje de Seguros (Brockman y Schuh), Corretaje de Reaseguro (Reinmex) y Consultoría Actuarial y Consultoría en Recursos Humanos (Servicios Actuariales). En todas ellas fue Presidente del Consejo de Administración, hasta que el Grupo fue adquirido por Marsh McLennan Companies en 1998. Fue Chairman para Latinoamérica para las empresas del Grupo: Marsh, Mercer y Putnam. Se retiró de MMC en junio 2004.

*Sergio del Valle Cantú.* El señor del Valle es socio de WAMEX Private Equity desde 2001, una firma mexicana administradora de fondos de capital privado. El señor del Valle da seguimiento de ciertas compañías del portafolio de empresas promovidas, está a cargo de la operación de los fondos y de la relación con sus inversionistas. Actualmente es miembro del consejo de administración y comités de KUA Mex Foods y Productos Medix y ha sido también miembro del consejo de otras empresas promovidas por los fondos de WAMEX. Previamente trabajó en las áreas de fusiones y adquisiciones así como de finanzas corporativas en Bankers Trust, adquirido por Deutsche Bank, en Grupo Televisa y en Operadora de Bolsa Serfin. Cuenta con estudios de posgrado en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) e ingeniería industrial de la Universidad Panamericana.

*Orlando Loera.* El señor Loera trabajó en distintas posiciones ejecutivas en Bank of America Merrill Lynch por más de 39 años. Durante su carrera en dicha institución, fungió como Country Executive del banco para México así como jefe de la unidad de banca de inversión, ventas institucionales y trading. Su último puesto en la institución fue de Chief Risk Officer para América Latina. Asimismo, fue director reestructurador para Casas Geo y Controladora Comercial Mexicana.

*Eduardo Güemez.* El señor Güemez actualmente ejerce la función de Chief Financial Officer en Mexico Retail Properties (MRP) empresa enfocada en desarrollo inmobiliario y bienes raíces relacionadas al retail en México. Previo a MRP, el señor Güemez fungió como Chief Executive Officer de LaSalle Investment Management en donde administro un portafolio industrial de US\$ 400 millones. Antes de su labor en LaSalle Investment Management fue Managing Director de GE Real Estate y como Director de Riesgos de dicha firma. Cuenta con una licenciatura en ingeniería mecánica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y una maestría en investigación de operaciones por parte de la Universidad de Stanford.

*Flor Unda Carbot.* La señora Unda cuenta con estudios de licenciatura en México y maestría en filosofía en Estados Unidos. Ocupó diferentes cargos directivos en el sector financiero por más de 15 años, ha fungido como comisaria de bancos, empresas y de servicios auxiliares con un expertise marcado en auditoría, también fue presidenta del comité técnico nacional de gobierno corporativo del IMEF. Actualmente, se desempeña como consejera independiente en distintas industrias y es presidenta del Comité de Auditoría en el Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext).

#### C. Compensación de los miembros independientes del Comité Técnico.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores designará los emolumentos anuales a los miembros independientes, y hasta que no se conforme el Comité Técnico definitivo, dichos emolumentos serán a razón \$60,000.00 para cada sesión del Comité Técnico.

Para obtener información acerca del Administrador, que llevará a cabo la administración del Fideicomiso, véase la Sección "IV. EL ADMINISTRADOR" del presente Prospecto.

#### **2.8. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo en relación con la Emisión a la que se refiere el presente Prospecto o el Fideicomiso. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

De tiempo en tiempo HCE, la sociedad controladora del grupo empresarial al que pertenece el Administrador, se ve involucrado en ciertos procedimientos legales que forman parte del curso habitual de sus operaciones, incluyendo demandas de orden laboral que en su opinión no tienen un efecto significativo en sus actividades, situación financiera o resultados de operación.

## **2.9. Derechos que confieren los CBFIs**

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido que, si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan cada 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente:

(1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

## **2.10. Distribuciones**

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

- (a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante

Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción, la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa de Valores a través del Sistema de Divulgación, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

- (b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución.
- (c) El pago de las Distribuciones se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva. Para obtener mayor información acerca de las Distribuciones, véase la Sección “RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO” del presente Prospecto.

### 3. Descripción de los activos que conforma el Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos:(a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (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, los Ingresos por Arrendamiento y los Ingresos por Servicios; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; (f) la parte social que lo acredita como socio del Administrador; (g) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (h) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

#### 3.1. Inmuebles propiedad del Fideicomiso

La siguiente tabla contiene una descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial:

Lote	Hotel	Denominación Hotel	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	1	CE Saltillo	Saltillo, Coahuila	2,320.175
2	2	CE San Luis	San Luis Potosí, San Luis Potosí	4,745.728
3	3	CE Monterrey Santa Catarina	Santa Catarina, Nuevo León	5,751.31
4	4	CE Querétaro	Santiago de Querétaro, Querétaro.	4,500



Lote	Hotel	Denominación Hotel	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )
5	5	CE León	León, Guanajuato	2,847
6	6	CE Juárez	Juárez, Chihuahua	4,978.742
7	7	CE Irapuato	Irapuato, Guanajuato	4,313.50
8	8	CES Querétaro	Querétaro, Querétaro	5,312.50
9	9	CEP Guadalajara Expo	Guadalajara, Jalisco	3,886.12
10	10	CE Mexicali	Mexicali, Baja California	3,000.042
11	11	CE Toluca	Lerma, Estado de México	3,798.22
12	12	CE EBC	Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México	274.74
13	13	CE Lázaro Cárdenas	Lázaro Cárdenas, Michoacán	5,463.50
14	14	CE Monterrey Aeropuerto	Apodaca, Nuevo León	5,990.97
15	15	CES Toluca	Toluca, Estado de México	3,169.1479
16	16	CEJ Mexicali	Mexicali, Baja California	5,851.33
17	17	CE Mochis	Los Mochis, Sinaloa	4,300.00
18	18	CEJ Juárez	Ciudad Juárez, Chihuahua	4,473.00
19	19	CE Nogales	Nogales, Sonora	5,000.00
20	20	CE Aguascalientes Sur	Aguascalientes, Aguascalientes	7,800.00
21	21	CE Manzanillo	Manzanillo, Colima	4,334.00
22	22	CE Ciudad Obregón	Ciudad Obregón, Sonora	3,698.80
23	23	CE Campeche	Campeche, Campeche	3,325.20
24	24	CE Villahermosa	Villahermosa, Tabasco	4,000.00
25	25	CEJ Villahermosa	Villahermosa, Tabasco	6,502.031
26	26	CE Tijuana Insurgentes	Tijuana, Baja California	4,961.08
27	27	CEP Monterrey Nuevo Sur	Monterrey, Nuevo León	5,391.94
28	28	CE Matamoros	Matamoros, Tamaulipas	3,453.20
29	29	CE Salamanca	Salamanca, Guanajuato	3,569.429
30	30	CEP Guadalajara Palomar	Tlajomulco de Zúñiga, Guadalajara	110.990
31				715.0780
32	31	CE Piedras Negras	Piedras Negras, Coahuila	3,990
33	32	CEP Periférico Sur Tlalpan	Tlalpan, Distrito Federal	3,420.37
34	33	CEP Monterrey San Jerónimo	Monterrey, Nuevo León	1,756.23
35	34	CE Puebla (Hotel)	Puebla, Puebla	2,573.97
36		CE Puebla (Estacionamiento)	Puebla, Puebla	2,630.65
37	35	CEP Insurgentes Sur (Local)	Ciudad de México	366.74
38		CEP Insurgentes Sur (Hotel)		6,646.23
39		CEP Insurgentes Sur (Estacionamiento)		6,501.77

Lote	Hotel	Denominación Hotel	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )
40	36	CEP Reforma El Ángel	Ciudad de México	98
41		CEP Reforma El Ángel		90
42		CEP Reforma El Ángel		643.40
43	37	CEP Patio Universidad (Hotel)	Ciudad de México	5,314.93
44		CEP Patio Universidad (Estacionamiento)	Ciudad de México	2,521.52
45	38	CE La Paz	La Paz, Baja California	4,327.00
46				1,568.0399
47				621.327
48	39	CE Silao	Silao, Guanajuato	6,336.84
	40	CES Silao		
49	41	CES Los Cabos	Cabo San Lucas, Baja California Sur	7,956.333
	42	CE Los Cabos		

A. Nuestro Portafolio Inicial

El Portafolio Inicial está compuesto por 42 Activos Inmobiliarios que incluyen bienes inmuebles destinados al hospedaje, ubicados de forma estratégica en 20 entidades federativas de México.

Para mayor detalle acerca de los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial, favor de ver la Sección “IV. EL ADMINISTRADOR – El Fideicomiso”.

B. Descripción de los Activos Inmobiliarios

Los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial son bienes inmuebles destinados a hospedaje, principalmente en el sector de hotelería de servicio limitado. En este sentido, los Activos Inmobiliarios operan principalmente en el segmento económico y budget.

Para mayor detalle acerca de los sectores en los que opera el Fideicomiso, favor de ver la Sección “III. EL FIDEICOMISO – 2.1 Sectores Inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado en invertir”. Adicionalmente, para más información acerca de la industria en la que opera el Fideicomiso, favor de consultar la Sección “V. LA INDUSTRIA HOTELERA”.

C. Adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios

Como parte de la estrategia de negocios del Administrador y de conformidad con los Fines del Fideicomiso. El Administrador, con los recursos de la Oferta, buscará realizar adquisiciones de activos inmobiliarios que puedan ser destinados al hospedaje. No obstante lo anterior, a la fecha de este Prospecto, no se cuenta con ningún compromiso vinculante para adquirir activos inmobiliarios distintos al Portafolio Inicial.

D. Adquisiciones de HCE.

A partir de la fecha de la Emisión Inicial, mientras HCE mantenga una tenencia igual o superior al 30% de los CBFIs en circulación, HCE tendrá la obligación de ofrecer directamente o causar que se ofrezcan a través de cualquiera de sus respectivas Afiliadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad y que cumplan con los Lineamientos de Inversión al Fideicomiso, para ser adquiridos por los Fideicomisos de Inversión según lo determine el Comité de Inversión y la Asamblea de Tenedores. Tendremos la opción de adquirir estos hoteles una vez que hayan cumplido 36 meses desde su inicio de operación o antes si es que HCE determina que dichos

activos ya se han estabilizado. La principal razón por la cual HCE considera que un hotel se ha estabilizado antes de cumplir 36 meses de operación es porque el resultado de dividir el EBITDA de este hotel entre su inversión total es mayor a 12%.

Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los incisos siguientes:

- (a) Aprobaciones. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios propiedad de HCE, requerirá de la aprobación del (i) Comité de Conflictos; y (ii) el voto favorable de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en el inciso (e) de la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que los Tenedores que sean competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores respecto de dicho asunto.
- (b) Precio de Compra. Para efectos de determinar el precio de adquisición de los Activos Inmobiliarios descritos en la presente Sección, se estará a las siguientes reglas:
  - (i) Tanto el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) como la entidad vendedora seleccionarán un valuador independiente (pudiendo elegir entre Tasaciones Inmobiliarias de México, S.A. de C.V. o alguno otro de prestigio similar) y se lo notificarán a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la oferta del Activo Inmobiliario en cuestión. Si una de las partes omite seleccionar a su valuador independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el valuador independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo.
  - (ii) En caso de que las dos partes hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y se estará a lo siguiente:
    - 1) En caso de que la oferta sea por la venta de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual al promedio de ambas valuaciones en caso de que haya una discrepancia menor del 10% entre las mismas, y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 10%, la entidad vendedora y el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) nombrarán en su conjunto a un tercer valuador independiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la obtención de ambos avalúos, quien realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los 3 avalúos.
    - 2) En caso de que la oferta sea por derechos fideicomisarios de un vehículo que sea propietario de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual: a (x) el valor de avalúo que se determine siguiendo el proceso descrito en el inciso (1) anterior; más (y) el valor de los recursos en numerario en las cuentas de dicho vehículo y demás activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (z) el monto de los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; en el entendido que para el punto (y) y (z) anterior se determinará según los reportes que para dichos efectos emita el fiduciario del vehículo en cuestión.
- (c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando la entidad vendedora de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, la potencial adquisición se someterá a aprobación del Comité de Conflictos o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

La obligación prevista en esta Sección, no restringirá a HCE ni a sus Afiliadas y/o subsidiarias para ofrecer cualquiera de las siguientes inversiones a terceros: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité de Conflictos o (y) la Asamblea de Tenedores; o (2) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

Para mayor información acerca de la adquisición de activos por parte del Fideicomiso, favor de consultar el Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente como Anexo "D".

### 3.2. Evolución de los Activos del Fideicomiso

Los activos del Fideicomiso estarán formados en un comienzo por el Portafolio Inicial, el cual involucra hoteles con una edad promedio de 7.7 años. El Portafolio se compone de 42 hoteles de los cuales 31 cuentan con más de 3 años en operación, 4 han operado entre 2 y 3 años completos y 7 han operado entre 1 y 2 años completos.

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

<b>Año</b>	<b>Hoteles</b>	<b>Habitaciones</b>
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
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>4,980</b>

Fuente: Información Interna

La siguiente tabla muestra el número de hoteles y habitaciones del Portafolio Inicial de acuerdo a su marca:

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

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de los Hoteles que conforman el Portafolio Inicial incluyendo, marca, plaza, fecha de apertura y número de cuartos:

<b>Hotel</b>	<b>Marca</b>	<b>Apertura</b>	<b>Habitaciones</b>	<b>Ubicación</b>
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
CS Silao	City Express Suites	dic-15	58	Guanajuato

El Portafolio Inicial cuenta con una amplia diversificación geográfica a lo largo de 20 estados en México la cual se beneficia de plazas con crecimiento económico superior al promedio nacional.



### 3.3. Desempeño del Portafolio Inicial

Derivado de sus privilegiadas ubicaciones y geográfica, así como de una puntual gestión operativa, los hoteles que componen el Portafolio Inicial muestran indicadores operativos y financieros robustos, los cuales colocan a la Fibra como uno de los vehículos con mayor crecimiento y productividad en márgenes en México.

Para consultar la información en relación con el desempeño del Portafolio Inicial, véase la Sección “VI. Información Financiera” del presente Prospecto.

### 3.4. Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, cuyo fin primordial será la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles que se destinen al hospedaje o arrendamiento.

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, en la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de Activos Inmobiliarios en México que se destinen al arrendamiento, hospedaje, o alojamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de Contratos de Hospedaje y Contratos de Arrendamiento respecto de dichos Hoteles, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía inmobiliaria conforme a la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (los “Lineamientos de Inversión”) o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece.

Inicialmente y como resultado de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial. Sin embargo, el Contrato de Fideicomiso prevé la posibilidad de que el Fideicomiso adquiera bienes inmuebles de tiempo en tiempo.

Para cumplir con dicho objetivo de inversión, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de

bienes inmuebles que se destinen al hospedaje o arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir Ingresos por Hospedaje e Ingresos por Arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines, de conformidad con lo siguiente:

- Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al hospedaje o arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente.
- Que el Fiduciario perciba directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e Internet, entre otros.
- Que el Fiduciario distribuya el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Los porcentajes referidos en esta Sección se calcularán de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar el Patrimonio del Fideicomiso. Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración.

El Administrador, en la implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso buscará aprovechar los beneficios derivados de la amplia experiencia de HCE, en la construcción, administración y operación de hoteles, y de esta forma lograr administrar efectivamente y, en el futuro, crecer el Patrimonio del Fideicomiso. HCE cuenta con una exitosa trayectoria en lo que respecta a la operación y expansión de su cartera de hoteles, por lo que se espera que el Fideicomiso se beneficie de la experiencia de HCE para la creación, identificación y aprovechamiento de oportunidades de inversión. El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido.

#### Fideicomisos de Inversión.

Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico, del Comité de Conflictos o de la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador) que los Fideicomisos de Inversión implementen dichas decisiones.

#### Adquisiciones de HCE.

A partir de la fecha de la Emisión Inicial, mientras HCE mantenga una tenencia igual o superior al 30% de los CBFIs en circulación, HCE tendrá la obligación de ofrecer directamente o causar que se ofrezcan a través de cualquiera de sus respectivas Afiliadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad y que cumplan con los Lineamientos de Inversión al Fideicomiso, para ser adquiridos por los Fideicomisos de Inversión según lo determine el Comité de Inversión y la Asamblea de Tenedores. Tendremos la opción de adquirir estos hoteles una vez que hayan cumplido 36 meses desde su inicio de operación o antes si es que HCE determina que dichos

activos ya se han estabilizado. La principal razón por la cual HCE considera que un hotel se ha estabilizado antes de cumplir 36 meses de operación es porque el resultado de dividir el EBITDA de este hotel entre su inversión total es mayor a 12%.

Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los términos dispuestos en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información acerca del procedimiento de adquisición, favor de ver la Sección "III. EL FIDEICOMISO - 3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso - Adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios" y la Sección "III. EL FIDEICOMISO - 4.1 RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO" de este Prospecto.

### **Modelo de negocios - Ventajas competitivas**

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, administrado internamente por Administradora FHCE, S.C., exclusivamente en su calidad de Administrador conforme el Contrato de Administración, por lo que a la fecha no cuenta con un historial de operación o una estrategia de negocios definida. El Administrador es una Afiliada del Fideicomiso y cuenta con Contrato de Prestación de servicios con HCE a través de una las Afiliadas de ésta. HCE es una sociedad con amplia experiencia en el sector de construcción, administración y operación de hoteles, que cuenta con un modelo de negocios probado y ventajas competitivas derivadas de su experiencia en la industria hotelera. Se espera que el Administrador se beneficie de las ventajas competitivas desarrolladas por HCE y aplique el modelo de negocios desarrollado por la misma en la administración del negocio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Hoteles que conforman el Portafolio Inicial serán operador por el Operador, una sociedad Afiliada de HCE, conforme a los términos del Contrato de Operación y los estándares de calidad de HCE.

A continuación se incluye un resumen del modelo de negocios de HCE, sociedad controladora del grupo empresarial al que pertenecen el Administrador y el Operador, así como sus principales ventajas competitivas:

*Estructura única en la industria hotelera, con participación en el desarrollo, la propiedad, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles de servicio limitado.*

El modelo de negocios de HCE involucra la integración de los aspectos relevantes de la industria hotelera, incluyendo los relacionados con el desarrollo, la propiedad, la administración, la comercialización, y la franquicia y distribución de hoteles, lo cual le proporciona flexibilidad y control por lo que respecta a su perfil de crecimiento y su estrategia de negocio. Gracias a dicha flexibilidad, durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2017, HCE logró incrementar su número de hoteles y número de habitaciones en un 170% y un 143.8%, respectivamente, en comparación con la industria hotelera en México que registró un crecimiento de 15.4% en términos de número de habitaciones y de 18.7% en número de hoteles conforme a lo reportado por la SECTUR.

Durante el año concluido el 31 de diciembre de 2016, con base en cada segmento de negocio, el 78.7% de los ingresos de HCE fueron atribuibles a la operación de sus hoteles, en tanto que el 21.3% fue atribuible a la administración y franquicia de los hoteles de la cadena. HCE, como propietario y operador, puede implementar las mejores prácticas de negocio y administrar eficientemente la rentabilidad de sus hoteles, la distribución de sus habitaciones y los aspectos críticos de sus programas de mercadotecnia, reservaciones y capacitación de empleados. Esta plena integración le permite a HCE diversificar sus fuentes de ingresos entre la operación de hoteles propios y los ingresos generados por su actividad de desarrollo. Como empresa hotelera totalmente integrada, HCE cuenta con flexibilidad para invertir sus propios recursos en proyectos que le permitan maximizar el ROIC.

*Modelo de negocio altamente rentable y crecimiento respaldado por experiencia comprobada en materia de desarrollo y una eficiente estructura operativa.*

En los últimos 14 años, la flexibilidad y eficiencia en costos de la estructura operativa de HCE, aunada a su sistemática, disciplinada y ágil plataforma de desarrollo, le han permitido abrir en promedio un hotel cada 5.8



semanas y obtener un ROIC promedio por encima de 12.0% por lo que respecta a sus Hoteles Establecidos propios y en coinversión en 2017. La mayoría de los hoteles de HCE son de nuevo desarrollo, lo que, en su opinión, le representa un nivel de costo por cuarto más bajo que los relacionados con la remodelación o el reposicionamiento de propiedades obsoletas e incrementa las posibilidades de generar el valor a largo plazo de su inversión. El costo promedio total de desarrollo por habitación (incluyendo terreno, construcción, equipamiento y gastos relacionados con la puesta en marcha de la unidad hotelera) de la marca City Express durante el periodo comprendido entre 2013 y 2016, ascendió aproximadamente a \$875,000 M.N. HCE observó incrementos marginales en sus costos promedio de desarrollo durante 2017 producto de la revaluación del tipo de cambio dólar americano / peso mexicano que impacta en aproximadamente 6.0% en el total de la inversión inicial, fuera de este efecto, HCE no ha presenciado incremento adicional alguno. Cabe destacar que dicho incremento en el costo por cuarto se ha traducido en un aumento de igual e inclusive mayor magnitud en las tarifas promedio de las propiedades de cada una de las Marcas City Express con el objetivo de mantener las métricas de rentabilidad, es decir, un ROIC por encima del 12.0%. Los hoteles de HCE están operados por un promedio de 21 empleados por cada 100 habitaciones instaladas. Además, HCE ha invertido en la construcción de un sistema centralizado de monitoreo de sus operaciones hoteleras, que le permite responder en tiempo real a los cambios en el mercado y ajustar sus precios, canales de distribución y estrategias de mercadotecnia en la medida que se considere necesario. Asimismo, HCE cuenta con un sistema de administración de su inventario de habitaciones disponibles, que le permite procesar las reservaciones con rapidez y precisión a través de una variedad de canales propios o de terceros. HCE también busca incrementar la eficiencia de sus operaciones a través del apego a iniciativas sostenibles del medio ambiente. En ese sentido, los hoteles de HCE están expresamente diseñados con apego a los estándares de sostenibilidad ambiental. Por ejemplo, el portafolio completo de hoteles de HCE está construido y desarrollado bajo los mismos estándares de que los hoteles que cuentan con el certificado EDGE por el Banco Mundial han reportado ahorros en promedio estimados de 50.0% y el 45.0% en sus consumos de energía eléctrica y agua, respectivamente, en comparación con otras propiedades similares al momento de la certificación.

La construcción de los hoteles de HCE está a cargo de contratistas independientes, seleccionados a través de un proceso de licitación transparente y competitivo mediante el cual se eligen contratistas con base en el costo proyectado y en su experiencia y capacidad técnica, bajo la supervisión a nivel sitio del equipo interno de desarrollo de HCE, cuyos miembros han desarrollado en conjunto más de 23,000 habitaciones de hotel a lo largo de su carrera profesional. Lo anterior es uno de los elementos que distingue a HCE de sus competidores nacionales. Los contratistas de HCE se apegan a diseños y especificaciones altamente detalladas y estandarizadas que permiten cumplir con las expectativas de la misma en cuanto a tiempo y presupuesto. En promedio, el plazo de tiempo correspondiente a cada hotel de HCE, desde el inicio del periodo de construcción hasta su apertura, implica un periodo de entre 6 y 18 meses. El tamaño, disposición y mobiliario y equipamiento estandarizado de las habitaciones, contribuyen al control de la eficiencia y de la calidad. Estos procedimientos de desarrollo preestablecidos y sistemáticos, en conjunto con el continuo flujo de sus proyectos de construcción, le permiten a HCE beneficiarse de la economía de escala y de términos preferenciales en cuanto a contratación y precios de insumos.

Debido a que HCE es una de las operadoras de hoteles más grandes de México, tiene una ventaja considerable frente a sus competidores, especialmente en comparación con propietarios y administradores independientes de hoteles y, por lo tanto, puede lograr mayores sinergias operativas. El tamaño y escala operativa relativos de HCE le permiten operar con una plataforma administrativa y lineamientos de negocio estandarizados, trabajar con clientes corporativos grandes que requieren de alojamiento seguro y de alta calidad para su personal en diferentes lugares de México, negociar mejores términos con proveedores en la industria hotelera y beneficiarse de estrategias y programas de mercadotecnia que le permiten llegar a una base más amplia de huéspedes. Como resultado de lo anterior, HCE ha alcanzado un crecimiento anual compuesto en su EBITDA Ajustado de 29.1% de 2011 a 2016. El historial de HCE en cuanto al desarrollo de propiedades hoteleras a nivel nacional y a la eficiente operación de sus hoteles, le ha permitido establecer una amplia red de sólidas relaciones con inversionistas y desarrolladores a nivel regional, incrementando con ello las oportunidades de crecimiento de HCE y su nivel de acceso a sitios ubicados a lo largo del país.

*Presencia a nivel nacional con ubicación en diversos puntos en México y flujo de ingresos diversificado, a través de 5 marcas hoteleras bien definidas.*

Al 31 de diciembre de 2017, HCE contaba con presencia geográfica en 29 de los 32 estados de la República Mexicana, los cuales, de conformidad con la información disponible del INEGI a 2016, conjuntamente albergan a más del 94.4% de la población nacional y aportan más del 96.7% del PIB del país. HCE se ha concentrado en ofrecer servicios de alta calidad en zonas cercanas a los principales polos comerciales y empresariales del país, a fin de satisfacer las necesidades de los viajeros profesionistas de negocios, así como aquellos viajeros en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, y aquellos viajeros que buscan alojamiento a precios accesibles en términos generales.

Los hoteles de HCE están ubicados en las inmediaciones de los principales polos de la demanda de parte del sector de negocios, incluyendo los principales centros industriales y corredores económicos dentro de los que se incluyen:

- El corredor manufacturero, industrial, comercial y de exportación relacionado con el TLCAN, beneficiado por el crecimiento del sector manufacturero impulsado por la recuperación económica global, el incremento en la competitividad del costo de energía y mano de obra en el País y las inversiones anunciadas por armadoras automotrices, industria aeronáutica y sus proveedores.
- El corredor de exportación agrícola, el cual cuenta con un impacto positivo en su desarrollo gracias a la reactivación del gasto gubernamental en infraestructura de transporte y a las iniciativas de crecimiento dirigidas al campo.
- El corredor maquilador e industrial de la frontera norte de México, beneficiado por la recuperación de los Estados Unidos, principal socio comercial de México.
- El corredor minero, influenciado positivamente por las reformas estructurales relacionadas al sector anunciadas por el gobierno.
- El corredor petroquímico, industrial, de logística, energético y de exportación, el cual se espera tenga una derrama económica en el mediano plazo derivada de la reforma energética que HCE espera contribuirá significativamente a la apertura a la iniciativa privada del sector petroquímico y de gas.

HCE cuenta con equipos especializados en la identificación de sitios y en la elaboración de estudios de inteligencia de mercado, que le permiten seleccionar aquellos sitios con mayor potencial de ingresos en la zona respectiva.

Para mayor información acerca de la operación de los Hoteles del Portafolio Inicial, favor de ver la Sección “III. El Fideicomiso – 4.5 Resumen de los Contratos de Operación y Administración Hotelera” de este Prospecto.

#### Nuestro Portafolio es de Primera Calidad, Difícil de Replicar y está Altamente Diversificado

El portafolio de 42 hoteles de FSTAY es un portafolio único y diversificado que fue desarrollado bajo la estricta supervisión y estándares de calidad del equipo de HCE. Este portafolio es el resultado de la cuidadosa selección de ubicaciones estratégicas a lo largo de más de 8 años en mercados con alto potencial de demanda por servicios hoteleros en el segmento de hoteles de servicio limitado y estancias extendidas. Los 42 hoteles tienen una edad promedio de 7.8 años. Creemos que la ocupación histórica de nuestros hoteles demuestra la calidad de los activos así como de su posicionamiento dentro de los mercados en donde operan.

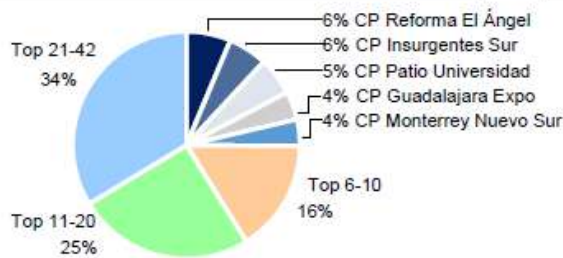
Nuestros hoteles están ubicados en las áreas metropolitanas más grandes del país así como en las principales zonas industriales, incluyendo el Bajío, zonas fronterizas y el corredor energético del Golfo de México. Creemos

que nuestra amplia cobertura geográfica, con nuestros hoteles distribuidos a lo largo de 20 estados de la república, nos permite tener una exposición diversificada a los principales componentes de la economía Mexicana.

Ningún activo hotelero de FSTAY generó más del 6% de las ventas del portafolio en 2016, lo cual muestra la diversificación por propiedad de las fuentes de ingreso del fideicomiso. A continuación se presenta un esquema ilustrativo de la diversificación económica, geográfica y por marca del Portafolio Inicial.

### Distribución de Ventas 2016 - % del Total

#### Por Hotel



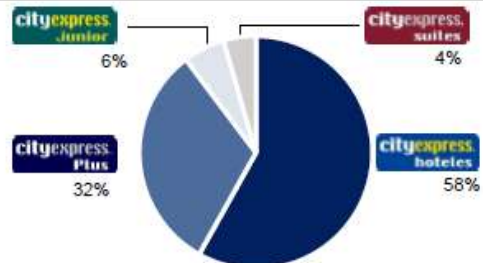
#### Por Región Económica



#### Por Corredor Económico



#### Por Marca



Fuente: Información interna

Los hoteles de FSTAY operan bajo 4 diferentes marcas de HCE. 26 hoteles operan bajo la marca City Express, 9 bajo la marca City Express Plus, 4 bajo la marca City Suites y 3 bajo la marca City Junior. La marca de cada uno de los hoteles fue específicamente seleccionada para atender las necesidades de los usuarios en las distintas plazas en donde se encuentran localizados. El 58% de las ventas totales vienen de la marca City Express mientras que el 32% viene de City Express Plus.

### Sólidos Resultados Operativos y Financieros

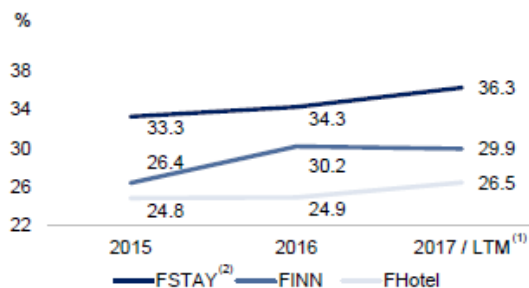
Nuestro portafolio ha logrado un desempeño operativo y financiero sólido durante los últimos 3 años. Hemos logrado mantener nuestra ocupación promedio por encima del 60.0%. Durante este periodo la tarifa diaria promedio ha aumentado por encima de inflación con una TACC de 10.5% mayor a inflación. La combinación de estos dos factores se ha traducido en un aumento de las ventas de Ps\$803.2 MM en 2015 a Ps\$1,139.4 MM en 2017.

La siguiente tabla muestra la evolución de la ocupación y tarifa promedio diaria del portafolio desde 2010.

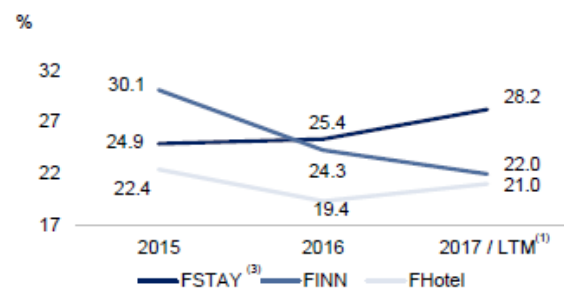
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ocupación (%).....	58.6	58.4	58.7	57.6	61.8	61.5	61.2	63.0
ADR (\$).....	679	697	715	741	759	795	879	969

Por el lado de los costos, hemos logrado mantener su crecimiento por debajo del de los ingresos. Esto se ha visto reflejado en márgenes de EBITDA de 36.3% para 2017, comparado con 34.3% y 33.3% en 2016 y 2015, respectivamente. Niveles significativamente superiores a los presentados por los competidores de FSTAY.

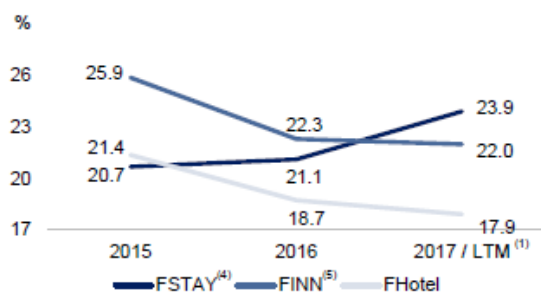
#### Margen EBITDA



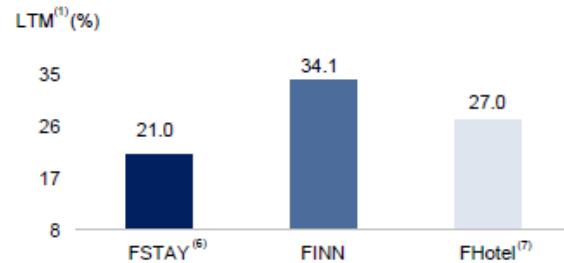
#### Margen FFO



#### Margen AFFO



#### LTV



#### Notas

- 3Q17LTM para FINN y FHotel, 2017 para FSTAY
- No considera Ps\$15.5MM, Ps\$15.9MM y Ps\$16.4MM de SG&A para 2015, 2016 y 2017, respectivamente
- FFO calculado como Utilidad Neta + impuestos a la utilidad + D&A
- AFFO calculado como Utilidad Neta + impuestos a la utilidad + D&A - FF&E
- Mantiene razón de 55.8% de FF&E vs reserva de Capex para 1Q17, cifra real durante 2Q17
- Tomando Ps\$1.2Bn de deuda y Ps\$5.7Bn de activo fijo, de acuerdo a último avalúo
- Incluye "Propiedades en Desarrollo"

### Nuestros hoteles son operados por una de las cadenas hoteleras líderes en América Latina

Nuestro portafolio de hoteles es operado por Hoteles City Express bajo un contrato de operación que consideramos es estándar en la industria y cuyos principales términos son iguales a los términos de los contratos de operación que HCE mantiene con el resto de los hoteles que opera. HCE es una compañía líder en el segmento de hoteles de servicios limitados en América Latina con 135 hoteles ubicados en 71 ciudades y 4 países al cierre de 2017. La operadora se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles principalmente a los viajeros de negocios nacionales en los mercados donde participa.

HCE cuenta con más de 15 años de experiencia en México y más de 5 en el extranjero. Durante los últimos años ha experimentado un crecimiento acelerado y ha abierto en promedio un hotel cada 3.6 semanas entre enero 2016 y diciembre 2017. Desde sus inicios, HCE pasó de operar 5 hoteles y 586 cuartos en 2003 a 135 hoteles y 15,228 cuartos en 2017. Los hoteles que HCE opera recibieron a más de 3.0 millones de clientes durante 2017, de los cuales 89% fueron clientes nacionales y 87% viajaron por motivos de negocios.

La operadora cuenta con una plataforma tecnológica innovadora la cual le permite, en nuestra opinión,

maximizar los niveles de ocupación y de tarifa al proveer a los equipos de administración con información en tiempo real acerca de los hoteles que opera y de los mercados en los que se encuentra. Asimismo, la plataforma tecnológica y de ventas de HCE permite que más del 80% de las reservaciones se hagan a través de sus propios canales, reduciendo la dependencia de terceros y las comisiones que se pagan a los mismos. En total, el 52% de las reservaciones de 2017 fueron a través de hoteles (*walk-ins*), 19% vía *call centers*, 6% vía *City @cces*, 4% a través del sitio web y 18% vía *OTAs* (agencias de viaje en internet, por sus siglas en inglés) y *GDSs* (sistemas de distribución global, por sus siglas en inglés).

HCE cuenta con más de 8,000 convenios corporativos que representaron aproximadamente 40% del total de los cuartos noche ocupados en 2017 en toda la cadena. Asimismo, el programa de lealtad City Premios, tiene más de 600,000 miembros activos los cuales representaron aproximadamente el 20% de los cuartos noche ocupados durante 2017.

Creemos que la experiencia que brindan HCE y su equipo de administración nos permitirá continuar con un desempeño operativo estable y capitalizar las oportunidades de crecimiento orgánico y mantener nuestra rentabilidad.

#### Visibilidad en las Oportunidades de Adquisiciones de Nuestro Fideicomiso

HCE nos ha ofrecido la oportunidad de adquirir los hoteles que no han sido contribuidos a FSTAY de los cuales HCE tiene el 100% de la propiedad. Tendremos la opción de adquirir estos hoteles una vez que hayan cumplido 36 meses desde su inicio de operación o antes si es que HCE determina que dichos activos ya se han estabilizado. La principal razón por la cual HCE considera que un hotel se ha estabilizado antes de cumplir 36 meses de operación es porque el resultado de dividir el EBITDA de este hotel entre su inversión total es mayor a [12%].

Actualmente, HCE cuenta con 6 hoteles 100% propios y que aún no han sido estabilizados ni han cumplido 36 meses de inicio de operación. La potencial adquisición de dichos hoteles podría incrementar el número de hoteles de FSTAY en 14.3%. Adicionalmente, HCE cuenta con un pipeline de desarrollo de 15 a 20 hoteles que en un futuro podrían calificar para ser ofrecidos a FSTAY. Asimismo, HCE destinará la mayoría de los recursos obtenidos previo a la oferta pública inicial de nuestros certificados a continuar con su estrategia de desarrollo de hoteles en el segmento de servicios limitado, lo cual potencialmente incrementará nuestras oportunidades adicionales de crecimiento en el futuro. El siguiente mapa muestra los 72 proyectos potenciales (40 hoteles propios, 16 en coinversión y 16 administrados) de HCE para el periodo 2019-2022.



HCE también cuenta actualmente con un portafolio de 24 hoteles en copropiedad del 50% con diferentes socios estratégicos. HCE evaluará en conjunto con cada uno de sus socios en dichos hoteles la posibilidad de ofrecerlos a FHCE para su adquisición. Estas potenciales adquisiciones agregan un crecimiento de 57.1% en el número de hoteles a FSTAY.

#### Tenemos una Estructura Interna de Administración con un Gobierno Corporativo Alineado a los Intereses de Inversionistas

La estructura de FIBRA HCE está específicamente diseñada para alinear nuestros intereses con los de los inversionistas. Contamos con una estructura transparente y un comité técnico integrado en su mayoría por miembros independientes. Nuestra administración interna permite un manejo de la entidad externo a la operadora sin ningún tipo de comisión que creemos evita conflictos de interés.

**Estructura Corporativa Transparente:** La estructura de toma de decisiones está diversificada a través de distintas entidades para mantener un ambiente libre de conflicto e intereses alineados. La asamblea de accionistas es responsable de toma de decisiones relevantes, incluyendo cualquier transacción decisión que represente un valor mayor al [20]% de los activos totales. Asimismo, los accionistas que participen como partes relacionadas no tendrán derecho a voto en la asamblea en donde se vote las transacciones con partes relacionadas.

**Contratos de Operación en Línea con los Estándares de la Industria:** Los contratos de operación y de franquicia que utilizamos para los hoteles del portafolio están estandarizados con los de la industria y con los que HCE mantiene con el resto de sus hoteles.

**Comité Técnico con Comités Alineados a los Intereses de los Inversionistas:** Nuestro comité técnico está conformado por 7 miembros, de los cuales 7 son independientes. Cada accionista que cuente con un 10% o más de las acciones tendrá el derecho a nombrar a un miembro. Adicionalmente, contamos con comité de conflictos 100% independiente.

#### Estructura de Capital Optimizada con un Perfil de Deuda Fija a Largo Plazo

FSTAY mantiene una estructura de capital por debajo de los límites establecidos en la ley. Contamos con razón de apalancamiento de 21% y mantenemos un objetivo de largo plazo inferior al 50%. Nuestra estructura de capital conservadora nos ha permitido conseguir lo que creemos son condiciones crediticias favorables. Nuestra deuda se encuentra en su totalidad cubierta a una tasa de interés base fijada en 6.80% y con una vida promedio de 4.4 años. Debido a nuestras responsables políticas de endeudamiento, hemos logrado mantener una cobertura de intereses bancarios (incluyendo pagos de amortización) de 2.2x con una deuda bancaria neta a EBITDA de los últimos doce meses de 2.1x.

Creemos que nuestro perfil de amortización de largo plazo nos permitirá mantener distribuciones estables para nuestros inversionistas. Por el momento, la deuda de FSTAY está 100% garantizada con nuestros activos del portafolio pero estaremos constantemente evaluando la oportunidad de emitir deuda sin garantía de activos en la medida en la que consideremos que sea un apalancamiento más eficiente del que contaremos al momento de la Oferta Pública Inicial de nuestros CBFIs.

#### **Política de endeudamiento del Fideicomiso**

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que ésta se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3(g); no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites, índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado. El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la

CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE: (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación; en el entendido, que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una disminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador deberá presentar un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean Inversiones Permitidas.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite al que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.1., último párrafo de la CUE.

El Comité Técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Endeudamiento se apeguen a lo previsto a la Ley Aplicable.

Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

### **3.5. Informe de deudores relevantes**

Para mayor información, favor de referirse a la Sección “III. EL FIDEICOMISO - 4. Contratos y Acuerdos Relevantes” del presente Prospecto.

## **4. Contratos y Acuerdos Relevantes**

### **4.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso**

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Fideicomiso. Para mayor información véase el Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente Prospecto como Anexo “D”.

#### Aportación Inicial.

El Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar con tal carácter en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso transfiere irrevocablemente al Fiduciario la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100

M.N), el cual será depositado en la Cuenta de Retención en Pesos conforme al Contrato de Fideicomiso (la "Aportación Inicial").

#### Aceptación por parte del Fiduciario.

El Fiduciario por medio del Contrato de Fideicomiso acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el Contrato de Fideicomiso y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la Ley Aplicable. El Fiduciario otorga en el Contrato de Fideicomiso el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial.

#### Fines del Fideicomiso.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de Activos Inmobiliarios en México, realizado directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento, hospedaje o alojamiento, 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, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo la Emisión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX del Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) otorgar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios o prestar servicios de hospedaje o alojamiento, mediante la celebración de Contratos de Hospedaje y Contratos de Arrendamiento; (vi) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vii) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, los Contratos de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial; (ix) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción a tal efecto del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación en el capital social del Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (x) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, así como mantener y preservar la titularidad y propiedad de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) conforme al Contrato de Fideicomiso;

(c) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los CBFIs en el RNV;



(d) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la Bolsa de Valores y depositar el Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;

(e) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(f) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo las Emisiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación Inicial y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);

(g) conforme a las instrucciones incluidas en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, llevar a cabo la Emisión Inicial, de acuerdo con los montos, y conforme a los términos y condiciones ahí instruidos, y autorizados por la CNBV y la Bolsa de Valores;

(h) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores y demás regulación aplicable en México o en el extranjero;

(i) en relación con cada Emisión, firmar y/o canjear y depositar en Indeval el respectivo Título y, de ser necesario, sustituirlo previa instrucción que reciba de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(j) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito del Administrador, el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso;

(k) conforme a las instrucciones incluidas en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración, en los términos establecidos en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, modificarlo, terminarlo y celebrar un Contrato de Administración sustituto conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;

(l) contratar, previa designación e instrucción del Comité Técnico y, en caso de ser aplicable, sustituir al Valuador Independiente conforme a la Cláusula 5.4(b)(ii) y con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso;

(m) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución u otras formas de distribuciones atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable, debiendo el Fiduciario dar aviso a la Bolsa de Valores a través del Sistema de Divulgación con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Distribución, conforme lo previsto en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso;

(n) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión, Gastos de Inversión y los Gastos del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso;

(o) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(p) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(r) conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(s) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida, conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9(b) del Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(t) 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, conforme al Contrato de Fideicomiso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(u) otorgar al Administrador y/o a las personas que éste designe, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(v) 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;

(w) (i) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento de manera directa o a través de los Fideicomisos de Inversión, conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3 inciso (f) (excepto por los gravámenes constituidos conforme a lo establecido en el Crédito de IVA) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso, directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión, no podrá ser superior al límite

máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores (excepto por los gravámenes constituidos conforme a lo establecido en el Crédito de IVA) si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(x) preparar y presentar, a través del Administrador, conforme a la información proporcionada por el Administrador, todo tipo de declaraciones fiscales e información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(y) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, conforme a los Artículos 18-A, 19, 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(z) 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;

(aa) celebrar, previa instrucción del Administrador (i) un contrato de crédito, como acreditado, con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa como acreditante, para el financiamiento del IVA relacionado con la adquisición del Portafolio Inicial (el "Crédito de IVA"), y (ii) cualesquier documento, convenio, instrumento, certificado, notificación, aviso, requerimiento o solicitud derivado de o relacionado con el Crédito de IVA;

(bb) cumplir con todas las obligaciones fiscales del Fideicomiso a través del Administrador, incluyendo las solicitudes de devolución de impuestos, en su caso, conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(cc) llevar los registros necesarios a través de los estados de cuenta que genere, para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales del Fiduciario;

(dd) 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 y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(ee) contratar y remover al Auditor Externo por instrucción del Administrador conforme a la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, previa aprobación del Comité de Auditoría;

(ff) indemnizar a cualesquier Persona Cubierta conforme al Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso;

(gg) conforme a las instrucciones previas del Administrador, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye a los Intermediarios Colocadores y otros intermediarios colocadores);

(hh) en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, a través del Administrador, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las reglas expedidas por el Servicio de Administración Tributaria y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(ii) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a terceros especialistas que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores o el Representante Común, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(jj) realizar todos los actos que sea necesarios o convenientes para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros incluyendo, sin limitar, llevar a cabo, a través del fedatario público que le sea instruido por el Administrador, la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG lo antes posible, pero a más tardar dentro de los 60 días siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, y mantener dicha inscripción vigente y actualizada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.13 del Contrato de Fideicomiso;

(kk) en caso de la extinción del Fideicomiso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y celebrar el respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

(ll) celebrar el contrato de prestación de servicios con el Representante Común, sirviendo el Contrato de Fideicomiso como instrucción al Fiduciario;

(mm) conforme a las instrucciones incluidas en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, realizar todos los actos que resulten necesarios y convenientes para adquirir la calidad de socio del Administrador, conforme a lo establecido en el presente, y en su momento, conforme a las instrucciones de la Asamblea Ordinaria de Tenedores ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su capital social; y

(nn) 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.

#### Patrimonio del Fideicomiso.

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(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, los Ingresos por Arrendamiento y los Ingresos por Servicios;

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas;

(f) la parte social que lo acredita como socio del Administrador;

(g) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y

(h) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación o adquisición de Activos Inmobiliarios adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Administrador, el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, el Portafolio Inicial y todas las aportaciones o adquisiciones adicionales de Activos Inmobiliarios que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad u obligación expresa o implícita alguna respecto de la autenticidad, existencia o veracidad, de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.

Lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

#### Nombre del Fideicomiso.

El Fideicomiso establecido al amparo del Contrato de Fideicomiso será referido como "FIBRA STAY", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas.

#### Emisión Inicial.

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. Conforme lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico (cuya copia deberá recibir el Fiduciario), el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en (i) una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la Bolsa de Valores (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la Bolsa de Valores.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) hacer aportaciones a los Fideicomisos de Inversión iniciales, los cuales utilizarán dichos montos para parte del ISAI relacionado con el Portafolio Inicial, pagar las cantidades adeudadas conforme al Crédito Intercompañías (el cual pudiera no ser liquidado en su totalidad), y pagar las cantidades adeudadas conforme al Crédito Garantizado, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión iniciales, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador de conformidad con lo acordado en la Sesión Inicial de Comité Técnico, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación Inicial con los Intermediarios Colocadores.

#### Emisiones Adicionales.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “CBFIs Adicionales”), de manera pública o privada (cada una, una “Emisión Adicional”) conforme a las instrucciones previas y por escrito que el Fiduciario reciba del Administrador o de los delegados especiales, de conformidad con lo aprobado previamente por la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la Bolsa de Valores, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de 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. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso (conjuntamente, los “CBFIs”) se considerarán parte de la misma Emisión y estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Tenedores. Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, conviene que (i) no tiene derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs que emita el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la Ley Aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Términos y Condiciones de los CBFIs. Todos los CBFIs emitidos de tiempo en tiempo, 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) Depositorio: 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 HCE, 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, hasta donde este baste y alcance. 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 HCE, del Representante Común, de los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Título. Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se documentarán en un título global (el "Título") el cual será suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "C". El Título deberá contener los datos relativos a la emisión, así como los requisitos previstos en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión de CBFIs, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción o actualización en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Comité Técnico en la Sesión Inicial o la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Además, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico en la Sesión Inicial o la Asamblea Ordinaria de Tenedores, según corresponda.

Restricciones de Adquisición. Después de la Emisión Inicial, ninguna Persona o Grupo de Personas (excepto por HCE o cualquiera de sus Afiliadas) podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 19.9% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor (distinto de HCE o cualquiera de sus Afiliadas) ya fuese titular de más del 19.9% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de

incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 19.9% o más de los CBFIs en circulación conforme a la Cláusula 3.8, del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 19.9% o más de los CBFIs en circulación (excepto cuando se trate de HCE o cualquiera de sus Afiliadas) deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente con la información completa a su presidente y/o secretario; en el entendido que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas (distinto de HCE o cualquiera de sus Afiliadas) adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 19.9% referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Recompra de CBFIs. El Fiduciario podrá llevar a cabo recompras de CBFIs, previa aprobación del Comité Técnico, y mediante instrucciones por escrito del Administrador (con copia al Representante Común). Los CBFIs recomprados podrán cancelarse, mantenerse en tesorería o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de su adquisición; en el entendido que en todo caso se estará a los límites que, en su caso, prevea la Ley Aplicable. Las operaciones de recompra de CBFIs se encontrarán, en todo momento, sujetas a las autorizaciones que a tal efecto otorguen las Autoridades Gubernamentales respectivas y a la Ley Aplicable.



### Asamblea de Tenedores.

(a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador como el Representante Común, tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el párrafo anterior, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo por parte del Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través del Sistema de Divulgación, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse y serán entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, según corresponda, por correo electrónico. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la celebración de la Asamblea de Tenedores.

(f) El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a la Cláusula 5.2(a) y la Cláusula 5.2(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; y (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y en consecuencia aprobar la ampliación de la Emisión derivada de la Emisión Adicional, señalando el monto y en el número de CBFIs a emitirse derivado de la Emisión Adicional.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remuneración a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) del párrafo (e) siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asamblea Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se

concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (w) cualquier Fideicomiso de Inversión, (x) el Administrador, (y) el Fideicomitente, o (z) cualquier sociedad o vehículo de inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones; o bien, (ii) aquellas personas que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

Los Tenedores que tengan un conflicto de interés no tendrán derecho de voto en las Asambleas de Tenedores respectivas respecto de los asuntos que tengan conflicto de interés, debiendo revelar la existencia de dicho conflicto y abandonar la asamblea hasta que dicho asunto hubiere sido deliberado y votado; en el entendido, que (1) los CBFIs de los que dicho Tenedor sea titular no serán contados para efectos de los requisitos de quórum de instalación y votación aplicables a dicho asunto, y (2) un Tenedor que no tenga derecho a voto en uno o más asuntos en una Asamblea de Tenedores, pero que sí tenga derecho a voto sobre los demás asuntos a ser tratados dentro de dicha Asamblea de Tenedores, podrá regresar a dicha asamblea, una vez que los asuntos en los que no tenga derecho a voto sean discutidos y votados por los demás Tenedores.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; 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.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Modificaciones a los Fines del Fideicomiso y extinción anticipada del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, o bien la extinción anticipada del mismo.

(i) Funcionarios del Administrador. Aprobar el nombramiento y la remoción de los directores, funcionarios y demás empleados del Administrador.

(j) Ejercicio de derechos corporativos del Administrador. Ejercer todos los derechos de voto y cumplir con todas las obligaciones que tendrá el Fideicomiso en relación con la tenencia de una parte social representativa del capital social del Administrador, incluyendo sin limitar, instruir al Fiduciario el ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivado de su carácter de socio en el Administrador.

(k) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

#### Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al Contrato de Fideicomiso (distinta a las modificaciones a que se refiere la Cláusula 4.3(f), (g) y (h) del Contrato de Fideicomiso, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración, en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Representante Común, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia, corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración que, a juicio del Representante Común no afecten adversamente los derechos de cualquier Tenedor, o (2) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal.

(c) Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción del Administrador en caso de que el Administrador incurra en cualquier Conducta de Remoción o sin causa y aprobar la designación de otra Persona para que actúe como administrador del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración a una Afiliada del Administrador. La facultad de remover y sustituir al Administrador en los términos del presente inciso será irrevocable.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(g) Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar cualesquier modificaciones en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro pago a favor del Administrador, sus empleados, los Miembros Independientes del Comité Técnico o cualquier tercero; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en la Cláusula 4.3(e) (i) y (ii) del Contrato de Fideicomiso deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Extraordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores ya que no serán considerados para integrar el mismo.

(h) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(i) Nuevos Fideicomisos. En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso.

### Quórum y Requisitos de Votación.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Las Asambleas Extraordinarias de Tenedores se regirán por lo siguiente:

(i) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los párrafos (a), (b) y (g) de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen una mayoría simple de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en el entendido que si una Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados, ésta quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas válidamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el número o porcentaje de CBFIs representados en ella;

(ii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de HCE o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;

(iii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(iv) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(d) y en la Cláusula 4.4(e) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser

adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(v) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(f) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de la misma deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto; y

(vi) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(h) y en la Cláusula 4.4(i) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 50% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de la misma deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común la constancia de depósito emitida por el Indeval y la lista de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un apoderado debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada conforme a Cláusula 4.6 del Contrato de Fideicomiso, se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos discutidos en la misma.

Derechos de Minoría de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en la Cláusula 4.1(b) segundo párrafo, Cláusula 4.1 (e); y Cláusula 4.10 del Contrato de Fideicomiso:

(a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados; en el entendido, que si el tercer día natural de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente;

(b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen

una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición (la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

(c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en la Cláusula 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso; y

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

#### Resoluciones Unánimes por Escrito.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, tendrá la misma validez que si hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Actas de la Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por las personas que actúen como presidente y secretario de la misma, y serán conservadas por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores y los escrutadores de la misma deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación respecto de la Asamblea de Tenedores estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial (la "Asamblea Inicial") en la cual, entre otras cosas, (i) la Asamblea o los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho, (ii) calificará la independencia de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes así como la de aquellos Miembros Independientes designados en dicho momento, en su caso, (iii) discutir, y en su caso aprobar los Lineamientos de Apalancamiento.

Convenios de Voto. (a) Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores incluyendo sin limitar, (i) las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs; (ii) la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico). La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del Sistema de Divulgación. Mientras dicho convenio permanezca vigente, su existencia y términos deberán ser revelados en cada Reporte Anual. Los convenios que incluyan la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité

Técnico lo harán de manera temporal y los Tenedores podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores posterior.

En caso que en dichos convenios se estipule la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LVM, se estará a lo dispuesto para dicho supuesto en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, la notificación descrita en el párrafo anterior se realizará al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

(b) Restricciones. No obstante lo establecido en el inciso (a) anterior, ningún Tenedor o grupo de Tenedores podrá celebrar un convenio de voto en relación con CBFIs que representen el 19.9% o más de los CBFIs en circulación sin la autorización previa del Comité Técnico. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que desee celebrar un convenio de voto respecto del 19.9% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) por escrito de la intención de dicho Tenedor o grupo de Tenedores de celebrar dicho convenio de voto y solicitar la autorización de los mismos. Dicha notificación y solicitud de autorización deberá incluir, por lo menos: (a) una descripción del convenio de voto propuesto; (b) el número de CBFIs involucrados en dicho convenio de voto y el porcentaje que dichos CBFIs representan a la fecha de dicha petición; (c) una declaración sobre si dicho Tenedor o grupo de Tenedores pretenden adquirir control sobre el Fideicomiso mediante dicho convenio de voto; y (d) la identidad y nacionalidad del Tenedor o grupo de Tenedores que pretendan celebrar dicho convenio de voto. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba una notificación completa y la solicitud de autorización conforme a la oración anterior. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza dicho convenio de voto deberá incluir, sin limitación; (i) si el Tenedor o grupo de Tenedores pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV); (ii) si el Tenedor o grupo de Tenedores son, directa o indirectamente competidores del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas; y (iii) la identidad y nacionalidad de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir una resolución autorizando o negando dicha solicitud de autorización dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega de la notificación y solicitud correspondientes con la información completa a su presidente y/o secretario, en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud de autorización. El Comité Técnico tendrá la autoridad en todo momento de requerir la información adicional que considere necesaria o relevante con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores (implícita o explícitamente) celebre un convenio de voto, en contravención a lo previsto en la presente sección, entonces dicho convenio de voto será nulo y quedará sin efecto, y dicho Tenedor o grupo de Tenedores serán responsables frente al Fideicomiso y al Administrador por cualesquier daños y perjuicios derivados de dicha celebración (implícita o explícita) o del intento de hacer cumplir dicho convenio de voto.

Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes en todo momento. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Inversión (una “Persona Independiente”), y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité



Técnico; en el entendido, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente:

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador deberá designar a [\*] personas como miembros iniciales del Comité Técnico (“Miembros Iniciales”), mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. [\*] de los Miembros Iniciales deberán ser designados como Miembros Independientes; en el entendido, que la independencia de dichos Miembros Independientes deberá ser calificada por la Asamblea Inicial como se establece en la Cláusula 4.9 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Independientes iniciales designados por el Administrador, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV; en el entendido, que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos que se describen en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico deberán ser nombrados en los términos descritos más adelante, en el entendido, que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por el 10% de los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad de cada 10% de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando no hayan renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 4.4(f) del Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser re-nombrados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Aquellos Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

(y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.

(z) En caso de que, en cualquier momento, cualquier Tenedor o Tenedores que hayan designado a un miembro del Comité Técnico conforme a esta Cláusula 5.2(b)(i) dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberá entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha

circunstancia, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente; y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor haya dejado de ser propietario del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), (1) no tendrá derecho de asistir ni votar en las sesiones del Comité Técnico, (2) no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y (iii) no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Designación por parte del Fideicomitente. El Fideicomitente tendrá el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que, siempre y cuando el Fideicomitente sea titular de cuando menos el 30% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico; lo anterior en el entendido que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requieran, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente y (ii) notificar inmediatamente por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera conforme al Contrato de Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), a otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.4(f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

Remuneración. Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie, en el entendido, que los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común y en el entendido, además, que la remuneración para los Miembros Independientes del Comité Técnico inicial deberá ser determinada por el Administrador y deberá ser presentada en la Asamblea Inicial, que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago continuo de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador, causará que los Fideicomisos de Inversión

reembolsen con cargo a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión, todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Deberes y Facultades del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) el registro de los CBFIs en el RNV y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) instruir al Fiduciario para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y celebrar todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo la Emisión Inicial, (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales, la Política de Distribución inicial y los lineamientos de valuación iniciales, (iv) la ratificación de la designación del Administrador y la instrucción de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración, (v) la delegación de facultades al Administrador conforme a las obligaciones del Administrador derivadas del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, (vi) instruir al Fiduciario el otorgamiento al Administrador de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la CUE, (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, (viii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (ix) la ratificación de la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión y los Contratos de Cesión para la adquisición del Portafolio Inicial, (x) instruir al Fiduciario para adquirir el Portafolio Inicial en los términos instruidos por el Administrador, (xi) ratificar el Crédito de IVA y los demás documentos derivados de o que se relacionen con el mismo, (xii) instruir a cada uno de los Fideicomisos de Inversión creados para adquirir el Portafolio Inicial para que comparezcan al contrato de prenda sin transmisión de posesión entre el Fiduciario, como deudor prendario, y [\*], como acreedor prendario, en relación con el Crédito de IVA, (xiii) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (xiv) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Endeudamiento y del Comité de Conflictos, e (xv) instruir al Fiduciario que realice todos los actos que resulten necesarios y convenientes a efecto de que adquiera cierta participación social del Administrador en beneficio del Fideicomiso.

(b) Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, así como de los Fideicomisos de Inversión, en el entendido que el Comité Técnico delegó una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) anterior, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración a menos que, y hasta que el Administrador haya sido removido en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios, bienes, activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de

activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier operaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (x) que dichas Personas sean Personas Relacionadas del Administrador, del Fideicomitente, de HCE, de los Fideicomisos de Inversión y/o de cualquier Entidad Aportante; o (y) que dichas Personas tengan un conflicto de interés; en el entendido, que para la aprobación de las operaciones a las que se refiere el presente numeral (ii), se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente, el Administrador, o por las personas relacionadas a éste, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Endeudamiento y del Comité de Conflictos;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso que sean presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas [(a excepción de HCE o cualquiera de sus Afiliadas)]<sup>11</sup>, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 19.9% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

---

<sup>11</sup> Sujeto a confirmación.

(xii) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación y/o recolocación, en términos de la regulación aplicable, previas instrucciones del Administrador;

(xiii) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Endeudamiento o del Comité de Conflictos;

(xiv) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable;

(xvi) (A) monitorear el desempeño del Administrador conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (B) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (C) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador. El Administrador conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en la presente sección; y

(xvii) establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado del Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.

#### Información Confidencial.

Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 del Contrato de Fideicomiso y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.

Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que el voto emitido por el Administrador. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del Sistema de Divulgación. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

#### Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

(a) Convocatoria. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión, en el entendido, que los

miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al menos 3 Días Hábiles antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quórum descritos en el presente inciso (b).

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los miembros del Comité Técnico deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente") y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"). En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario de dicha sesión. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en cada sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del

Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa de Valores por medio del Sistema de Divulgación.

(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo miembro propietario y su suplente, o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

(j) Comité de Conflictos, Experto Independiente. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá solicitar que un determinado asunto sea aprobado por el Comité de Conflictos, así como solicitar la opinión de expertos independientes en caso que así lo considere necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Comité de Auditoría. En la Sesión Inicial, el Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo, en el entendido que el Auditor Externo inicial es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador, del Fideicomitente y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados conforme a la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(i) informar [semestralmente] al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento (incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas), y de cualquier incumplimiento a lo establecido en la Ley Aplicable.

Comité de Prácticas. En la Sesión Inicial, el Comité Técnico designará al menos a 3 miembros Independientes para formar un comité de prácticas (el “Comité de Prácticas”). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas podrá emitir recomendaciones al Comité Técnico, para que este requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

Comité de Endeudamiento.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE; e

(b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Comité de Conflictos.

(i) El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de conflictos (el “Comité de Conflictos”). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Conflictos, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Conflictos serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Conflictos tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, emitir su recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación de las operaciones a las que se refiere la Cláusula 5.4(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

Aceptación del Nombramiento.



El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso y la firma del Título, y en el Contrato de Fideicomiso acuerda actuar conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título.

#### Obligaciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la CUE, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV, en la CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

- (i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs adicionales;
- (ii) revisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la realización de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;
- (v) revisar con base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;
- (vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;
- (viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- (ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador a cualquier Tenedor que acredite tener esta calidad, cuando sea requerido, en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

(xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

#### Deberes Adicionales del Representante Común.

(i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este inciso (ii). En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 17.5 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá actuar por sí mismo en el cumplimiento de esta obligación.

(iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo en caso de urgencia.

(iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y del Administrador que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

(v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

(vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá sin responsabilidad, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, siempre y cuando le haya sido proporcionada la información que resulte necesaria para llevar a cabo su contratación; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

(c) Atendiendo a que la naturaleza de los CBFIs, no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, delegado fiduciario, apoderado, empleado, filial o agente (el “Personal”) de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de

negocios, ni del desempeño de los Fideicomisos de Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Conflictos y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

(d) Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(e) El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos de la Cláusula 4.4(a) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(f) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

(g) Las obligaciones del Representante Común cesarán ante la terminación del Fideicomiso conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

(h) El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

(i) El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

(j) Como contraprestación por sus servicios conforme al Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el documento que se agrega al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D". Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Contrato de Administración.

En virtud de la celebración del Fideicomiso se designa a Administradora FHCe, S.C., como Administrador, quien acepta su nombramiento como Administrador del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, con las responsabilidades y obligaciones que le hayan sido delegadas por el Comité Técnico, bajo los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que será celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico en su Sesión Inicial, en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "E" (el "Contrato de Administración"). En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la CUE, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente:

- (a) Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades.
- (b) Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.
- (c) Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.
- (d) La obligación de entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones conforme a los términos y plazos establecidos en la CUE.
- (e) La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y de los Tenedores.
- (f) Las obligaciones a su cargo relacionadas con los Contratos de Operación.
- (g) Las obligaciones a su cargo relacionadas con el Contrato de Comisión Mercantil.

El Fideicomiso deberá ser socio de Administradora FHCe, S.C. y su parte social no deberá ser en ningún momento inferior al 99% de dicha sociedad.

Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, conforme a los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la Ley Aplicable y a los términos del Contrato de Fideicomiso y demás documentos aplicables, así como de conformidad a las instrucciones por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones conforme al Contrato de Fideicomiso, como un buen *pater familias*. En la medida en la que una situación específica no esté cubierta por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador, salvo que exista un conflicto de interés en cuyo caso deberá actuar conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

#### Límites de Responsabilidad.

(a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier Ley Aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento bajo el Contrato de Fideicomiso o los documentos que celebre en cumplimiento del mismo, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los Fines del Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común, Comité Técnico y al Administrador), siempre que no contravengan la Ley Aplicable;

(ii) actos u omisiones de las demás Partes (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás Partes o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de la notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o conforme a la Ley Aplicable, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones asumidas en carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los CBFIs, o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Contrato de Fideicomiso o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro de 1 Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable).

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en la Cláusula 8.3(a) del Contrato de Fideicomiso o en caso de que el Administrador así lo instruya por escrito conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y a favor de los apoderados que este último designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y sin responsabilidad para el Fiduciario ni para el Representante Común, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que si el Administrador se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, no designa a las Personas a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no propone las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en la Cláusula 8.3 (a) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar una notificación por escrito informando dicha negativa al Representante Común (con una copia al Administrador) y deberá otorgar a las Personas designadas por

escrito por el Representante Común los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Representante Común podrá en cualquier momento defender el Patrimonio del Fideicomiso, sin que para tal efecto se requiera instrucción del Fiduciario o del Administrador. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario conforme a, y sujeto a, las excepciones previstas en la Cláusula 8.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos del presente inciso serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente).

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en la Cláusula 8.3(a) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador (y, en su defecto, el Representante Común) nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Administrador o, en su defecto, el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso y sólo responderá del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable con sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir

dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados, podrán, previa instrucción por escrito del Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable y Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en el entendido, que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(h) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso de manera inmediata o a más tardar 5 Días Hábles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

#### Acceso.

El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con antelación suficiente, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con: (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por ley y excepto que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada conforme a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la Ley Aplicable.

#### Información de Terceros.

El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las Partes de dicho evento.

#### Libros; Registros e Información.

El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso a través del Administrador.



El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, el Administrador, y/o el Representante Común en lo relativo a reportes y el flujo de recursos.

#### Información a la Bolsa de Valores.

(a) El Fiduciario le proporcionará a la Bolsa de Valores, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en el Reglamento Interior de la Bolsa de Valores, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en dicho Reglamento Interior de la Bolsa de Valores. La información a la que se refiere la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Inversión conforme a la CUE cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo los IFRS.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso.

#### Renuncia del Fiduciario.

Sujeto a lo previsto en las Cláusulas 8.10 y 8.11, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC. Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sustituto, en el entendido que la renuncia del Fiduciario no surtirá efectos sino hasta que el fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

#### Remoción del Fiduciario.

Conforme al tercer párrafo del artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en la Cláusula 8.10 siguiente, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores o (ii) por el Representante Común, en cumplimiento a lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores designarán a un fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si el Representante Común en cumplimiento a lo resuelto por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

#### Obligaciones del Fiduciario a la Terminación.

(a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones conforme a la Cláusula 8.8 o la Cláusula 8.9, el Fiduciario entregará los estados de cuenta de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente estará obligado a

proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y el Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos estados de cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dichos estados de cuenta. En caso de que el Administrador y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que sea designado un fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al fiduciario sustituto, y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo conforme a la Cláusula 8.11(b). Hasta que el fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al fiduciario sustituto, cualesquiera documentación e información que el Fiduciario mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso.

#### Fiduciario Sustituto.

(a) Cualquier fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como Fiduciario del Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirá efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) El fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el Fiduciario para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso.

#### Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "F". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

#### Limitación de Responsabilidad Ambiental.

(a) Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las

actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la Legislación Ambiental al Patrimonio del Fideicomiso), salvo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar todos los costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los contaminantes y daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Activos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la Legislación Ambiental a la transmisión de sitios contaminados con residuos peligrosos y el Fiduciario tendrá derecho a ser indemnizado con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligaciones, costos, gastos, daños o pérdidas derivadas de, o relacionadas con, las condiciones ambientales existentes en los Activos Inmobiliarios previo a la celebración del Contrato de Fideicomiso o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de contaminantes, excepto en casos de negligencia grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso asumirá los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación o de limpieza de sitios requeridas para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental aplicable al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o cualquier tecnología requerida para dichas actividades de remediación, recuperación, o de limpieza de sitios o para la determinación de cualquier extensión a dichas actividades o el impacto, o daños causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad, conforme a las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la Ley Aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del Contrato de Fideicomiso o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de la presencia de cualquier sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La Cláusula 8.13 del Contrato de Fideicomiso es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso, se incluirá necesariamente dicha Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

#### Indemnización del Fiduciario.

El Fideicomiso (exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, denuncias, litigios sentencias, resoluciones, requerimientos, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración del Contrato de Fideicomiso y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el presente, en el entendido que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

#### Otorgamiento de Poderes.

El Fiduciario deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, al Administrador y a aquellas personas que sean designadas por este último, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con respecto al Fideicomiso y para la prestación de sus servicios como Administrador, las facultades a las que refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración.

Objetivo de Inversión. El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, en la adquisición o construcción, y/o desarrollo de Activos Inmobiliarios en México que se destinen al arrendamiento, hospedaje, o alojamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de Contratos de Hospedaje y Contratos de Arrendamiento respecto de dichos Hoteles, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía inmobiliaria conforme a la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (los "Lineamientos de Inversión") o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece.

Fideicomisos de Inversión. Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador) que los Fideicomisos de Inversión implementen dichas decisiones.

### Adquisiciones de HCE.

A partir de la fecha de la Emisión Inicial, mientras HCE mantenga una tenencia igual o superior al [30%] de los CBFIs en circulación, HCE tendrá la obligación de ofrecer directamente o causar que se ofrezcan a través de cualquiera de sus respectivas Afiliadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad y que cumplan con los Lineamientos de Inversión al Fideicomiso, para ser adquiridos por los Fideicomisos de Inversión según lo determine el Comité de Técnico, previa recomendación del Comité de Conflictos o la Asamblea de Tenedores.

Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobaciones. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso, requerirá de la aprobación del (i) Comité Técnico; y (ii) el voto favorable de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en el inciso (e) de la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que los Tenedores que sean competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores respecto de dicho asunto.

(b) Precio de Compra. Para efectos de determinar el precio de adquisición de los Activos Inmobiliarios descritos en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso, se estará a las siguientes reglas:

- (i) Tanto el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) como la entidad vendedora seleccionarán un valuador independiente (pudiendo elegir entre Tasaciones Inmobiliarias de México, S.A. de C.V. o alguno otro de prestigio similar) y se lo notificarán a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la oferta del Activo Inmobiliario en cuestión. Si una de las partes omite seleccionar a su valuador independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el valuador independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo.
- (ii) En caso de que las dos partes hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y se estará a lo siguiente:

- 1) En caso de que la oferta sea por la venta de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual al promedio de ambas valuaciones en caso de que haya una discrepancia menor del 10% entre las mismas, y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 10%, la entidad vendedora y el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) nombrarán en su conjunto a un tercer valuador independiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la obtención de ambos avalúos, quien realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los 3 avalúos. Los honorarios del tercer valuador independiente deberán ser cubiertos tanto por la entidad vendedora como por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos del Fideicomiso, en partes iguales.
- 2) En caso de que la oferta sea por derechos fideicomisarios de un vehículo que sea propietario de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual: a (x) el valor de avalúo que se determine siguiendo el proceso descrito en el inciso (1) anterior; más (y) el valor de los recursos en numerario en las cuentas de dicho vehículo y demás activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (z) el monto de

los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; en el entendido que para el punto (y) y (z) anterior se determinará según los reportes que para dichos efectos emita el fiduciario del vehículo en cuestión.

(c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior (el "Precio de Compra"), y siempre y cuando la entidad vendedora de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, la potencial adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(d) La entidad vendedora podrá negarse a realizar la venta de los Activos Inmobiliarios si:

(i) El Precio de Compra de los Activos Inmobiliarios se encuentra afectado como resultado de un evento reciente de caso fortuito o fuerza mayor. En este caso, HCE o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, tendrá la obligación de ofrecer el Activo Inmobiliario nuevamente al Fideicomiso en un plazo máximo de [12] meses contados a partir de que se haya determinado el Precio de Compra conforme a esta sección; o

(ii) El Precio de Compra se encuentra por debajo del costo inicial de inversión de dichos Activos Inmobiliarios.

#### Excepciones.

La obligación prevista en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso no restringirá a HCE ni a sus Afiliadas y/o subsidiarias para ofrecer cualquiera de las siguientes inversiones a terceros: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Conflictos o (y) la Asamblea de Tenedores; o (2) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso.

Lineamientos de Apalancamiento. (a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que ésta se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso; no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites, índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

(b) El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado. El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE: (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el

vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación; en el entendido, que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una disminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador deberá presentar un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores; en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean Inversiones Permitidas.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite al que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.1., último párrafo de la CUE.

(d) El Comité Técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Endeudamiento se apeguen a lo previsto a la Ley Aplicable.

Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este baste y alcance; en el entendido, que dicha constitución de gravámenes y/u otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para las Inversiones relacionadas con dicha constitución de gravámenes y/u otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 35 Bis 1 de la CUE a la Bolsa de Valores y a la CNBV.

Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. (a) Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso, en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos, bienes y/o derechos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, mismas que serán administradas única y exclusivamente por éste. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios a efecto de contratar el acceso vía Internet al sistema de banca electrónica de la institución ante la cual se haya abierto cada una de las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, a efecto dar acceso a las personas designadas por el Administrador, previa instrucción por escrito que realice al Fiduciario, para que puedan realizar consultas de los saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso, únicamente. Las comisiones por dicho servicio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador. Cualquier movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se mantenga dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, lo cual será confirmado por el Administrador, previo a que instruya al Fiduciario iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas y operadas exclusivamente por el Fiduciario, en el entendido que la operación y administración la realizará de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador.

#### Cuenta de Retención.

(a) A más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, sirviendo el presente inciso como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta segregada en [nombre del Banco] a nombre del Fiduciario, que será designada cuenta de retención (la "Cuenta de Retención").

(b) En un primer momento, el Fiduciario recibirá la Aportación Inicial en la Cuenta de Retención y posteriormente recibirá los Recursos de la Emisión en la misma. El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, y (ii) realizar cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones que reciba previamente por escrito del Administrador, incluyendo aquellos pagos relacionados con la adquisición del Portafolio Inicial.

(c) Posterior a ello, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión. Conforme a los Fideicomisos de Inversión, el fiduciario de cada uno de ellos podrá usar las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación de cada uno de dichos Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador para (i) pagar los gastos de los Fideicomisos de Inversión o reembolsar al Administrador los mismos en caso que hayan sido pagados por éste, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (ii) pagar los Gastos de Inversión por la realización de Inversiones realizadas a través de los Fideicomisos de Inversión; (iii) depositar en las Cuentas del Fideicomiso que le instruya el Administrador, las cantidades para: (a) pagar Gastos de Inversión del Fideicomiso, (b) pagar o reembolsar al Administrador por todo o parte de los Gastos del Fideicomiso pagados por el Administrador previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos, (c) transferir las cantidades instruidas a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo que se establece en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, o (d) hacer cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones por escrito del Administrador.



Ingresos por Hospedaje. Conforme al Contrato de Comisión Mercantil, FSTAY instruirá a la Comisionista a que deposite la totalidad de los Ingresos por Hospedaje derivados de los Activos Inmobiliarios propiedad de cada uno de los Fideicomisos de Inversión, en las cuentas aperturadas y mantenidas por [el Fideicomiso de Inversión respectivo a nombre de FSTAY]. Una vez que los Fideicomisos de Inversión paguen las cantidades adeudadas bajo el Contrato Garantizado conforme a los términos de dicho contrato, el Administrador instruirá al Fiduciario a depositar el remanente de los Ingresos por Hospedaje en las Cuentas de Distribución.

Cuentas de Rentas. Conforme a los Fideicomisos de Inversión, cada fiduciario de dichos fideicomisos deberá abrir y mantener dos cuentas bancarias, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el fiduciario correspondiente (las "Cuentas de Rentas"), en las cuales la Comisionista depositará la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios propiedad de cada uno de los Fideicomisos de Inversión. En los Fideicomisos de Inversión, se deberá prever que todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador, a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión todos los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México).]<sup>12</sup>

Cuenta de Distribución; Cuenta de IVA. (a) Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener una cuenta segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución"). La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito que el Administrador entregue a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión, entregándole copia al Representante Común, (según se prevé en los Fideicomisos de Inversión), y el Fiduciario, deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso.

(b) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener una cuenta segregada en nombre del Fiduciario (la "Cuenta de IVA"). El Fiduciario recibirá en la Cuenta de IVA cualquier reembolso del IVA pagado por el Fideicomiso directamente, o a través de los Fideicomisos de Inversión, en relación con la adquisición del Portafolio Inicial y, sujeto a cualquier gravamen que pudiera existir sobre dicha Cuenta de IVA, el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de IVA conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

Cuentas Adicionales. En adición a la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y la Cuenta de IVA, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras cuentas (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares que resulten necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, a discreción y, según le sea instruido por el Administrador por escrito en cualquier momento.

Inversiones Permitidas. (a) El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. El Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las "Inversiones Permitidas"); en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

---

<sup>12</sup> Ídem.

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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción, la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa de Valores a través del Sistema de Divulgación, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de Distribución correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución.

(c) El pago de las Distribuciones se realizarán de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

Avalúos de Activos Inmobiliarios. El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión haya invertido será llevado a cabo [de manera anual] conforme a los lineamientos de valuación iniciales aprobados por el Comité Técnico, (cada uno, un "Avalúo Periódico") por Tasaciones Inmobiliarias de México, S.A. de C.V. (el "Valuador Independiente"). Los Avalúos Periódicos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados por escrito al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico.

#### Enajenación de Activos.

(a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, incluyendo, sin limitación, (i) ventas, (ii) ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones y (iv) préstamos sindicados o refinanciamientos.

(b) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión conforme a lo previsto en la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses

contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudiera considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(c) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión conforme a lo previsto en la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso que represente el 5% o más (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso) que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

(d) De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán bienes inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente. Asimismo, el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición, ya que de hacerlo no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

#### Terminación.

(a) El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, en el entendido que el Contrato de Fideicomiso terminará: (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del mismo; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.5(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. En todo caso, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido que si dicho plazo máximo estuviere cercano a su terminación, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, o (iii) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a pro rata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

#### Liquidación.

En caso que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro así como el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso. Cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.

(d) Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento:

- (i) El Liquidador deberá proponer al Comité Técnico una estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso para su aprobación.
- (ii) El Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.
- (iii) El Comité Técnico y el Representante Común podrán solicitar información al Liquidador respecto de sus actividades en cualquier momento.
- (iv) Cualquier operación relacionada con la liquidación que se lleve a cabo con (x) Personas Relacionadas del Administrador, del Fideicomitente, de HCE, de los Fideicomisos de Inversión [y/o cualquier Entidad Aportante] o (y) que represente un conflicto de interés, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

#### **4.2. Resumen del Contrato de Administración**

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Administración. Para mayor información véase el Contrato de Administración que se adjunta al presente Prospecto como Anexo "F"

##### Nombramiento y Aceptación.

(a) El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mediante la firma del Contrato de Administración, contrata al Administrador como el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones y conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso y el Administrador, mediante la celebración del Contrato de Administración, acepta desempeñarse como administrador del Contrato de Fideicomiso.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador; en el

entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del Contrato de Administración, del Contrato de Fideicomiso y de la CUE. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y a la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá seguir las instrucciones del Administrador respecto de las Inversiones y la administración general del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios.

#### Obligaciones del Administrador.

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.

#### Servicios del Administrador.

El Administrador deberá prestar al Fiduciario los servicios de administración que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Administración como Anexo "A" (los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración. 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.

#### Deberes Exclusivos del Administrador.

Durante la vigencia del Contrato de Administración los deberes y obligaciones impuestos sobre el Administrador de conformidad con la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración, según sean delegadas por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo exclusivamente por el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas según la Cláusula 4.3 anterior) o sus delegados, agentes, o cesionarios permitidos y (siempre y cuando el Administrador no se encuentre en incumplimiento en el desempeño de las mismas) el Fiduciario no deberá nombrar a cualquier otra persona para llevar a cabo los deberes y obligaciones del Administrador excepto en circunstancias en las cuales sea necesario hacerlo para cumplir con la Ley Aplicable o lo permita el Administrador.

#### Presupuesto Anual.

El Administrador presentará a la Asamblea Ordinaria de Tenedores un presupuesto anual, a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario, mismo que la Asamblea Ordinaria de Tenedores 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.

#### Plazo.

Las obligaciones del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración terminarán:

(a) en la fecha de terminación del Fideicomiso; o

(b) cuando surta efectos la renuncia o remoción del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración.

Una vez que hayan concluido las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Administración, todas las instrucciones al Fiduciario (excepto en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso) serán realizadas por el Comité Técnico salvo que un administrador sustituto haya sido designado; en el entendido, que cualquier administrador sustituto que sea nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Administración deberá ser un administrador calificado a juicio de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que lo designe.

#### Renuncia del Administrador.

(a) Si llega a ser ilegal que el Administrador funja como el administrador del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como administrador del Fideicomiso.

(b) En adición a lo establecido en la Cláusula 8.2(a), el Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario con por lo menos 6 meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como administrador del Fideicomiso; en el entendido, que la fecha efectiva de renuncia será la establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Renuncia"). El Administrador continuará en funciones hasta que sea designado y entre en funciones un administrador sustituto del Fideicomiso.

(c) En la Fecha Efectiva de Renuncia:

(i) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(ii) cualquier administrador sustituto del Fideicomiso que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del Contrato de Administración, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Renuncia en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(iv) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, el Administrador y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(v) el Administrador que haya renunciado y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con anterioridad a la Fecha Efectiva de Renuncia y (z) que se deriven o estén relacionados con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Renuncia o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador que haya renunciado como administrador del Fideicomiso; y

(vi) para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, cualquier administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador" de

conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la renuncia del Administrador que haya renunciado surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Remoción del Administrador debido a una Conducta de Remoción.

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los 180 días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya designado un administrador sustituto que sea una persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(c) el administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(d) el Administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(e) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, el Administrador, así como cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier

Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

#### Remoción Sin Causa del Administrador.

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, el Administrador y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(f) para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador" de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del administrador sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

### **4.3. Resumen del Crédito Garantizado**

Con fecha 19 de diciembre de 2017, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, 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 celebró en su carácter de acreditado un contrato de crédito con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat en su carácter de acreditante, por un monto de \$1,200,000,000.00, el cual devenga



intereses a una tasa TIIIE + 1.75% y vencimiento en el año 2022 (el “Crédito Garantizado”). 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 TIIIE (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, HCE 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.

A la fecha de este prospecto, 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.

#### **4.4. Resumen del Contrato de Comisión Mercantil**

Con fecha [\*] de [\*] de 2018, los Fideicomisos de Inversión, en su carácter de comitentes (el “Comitente”) celebraron cierto contrato de comisión mercantil con Servicios Centrales de Cobranza Hotelera, S.A. de C.V., en su carácter de comisionista (el “Comisionista”), por virtud del cual el Comisionista, tiene el mandato de (i) recibir la totalidad de los ingresos generados por los Hoteles que formen parte del Patrimonio del 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 Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V. o a la Afiliada de HCE que se le indique conforme a los términos del Contrato de Comisión Mercantil.

Por los servicios prestados conforme al Contrato de Comisión Mercantil, el Comisionista cobrará mensualmente al Comitente 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:

- (a) La Comisionista se encargará de manera exclusiva de cobrar en cualquier modalidad de cobro, las cantidades adeudadas y que resulten a favor del Comitente por los consumos y/o servicios que efectúen los clientes y/o huéspedes de los Hoteles.
- (b) La Comisionista estará obligada a emitir los CFDIs, que amparen los servicios y/o consumos de los clientes y/o huéspedes de los Hoteles.
- (c) La Comisionista estará obligada a 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.
- (d) La Comisionista estará obligada a depositar en las Cuentas del Comitente, 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 Comitente (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 Comitente podrá revocar 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 Comitente 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 Comitente 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.

El Contrato de Comisión Mercantil estará vigente en tanto se encuentren vigentes los Contratos de Operación.

#### **4.5. Resumen de los Contratos de Operación y Administración Hotelera**

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Operación y Administración Hotelera. Cada uno de los Fideicomisos de Inversión celebrará con el Operador un Contrato de Operación y Administración Hotelera, en virtud del cual el Operador 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 años obligatorios contados a partir de la fecha de su celebración y, a su vencimiento, se renovarán automáticamente por periodos adicionales de 5 años cada uno, a menos que cualquiera de las partes notifique a la otra su deseo de darlo por terminado con cuando menos 12 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, el Operador 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 al Operador con al menos 12 meses de anticipación, siempre y

cuando se pague al Operador 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

#### **4.6. Resumen del Contrato de Traspaso de Beneficios por Cobertura de Tasas**

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 nocional 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%.

## 5. El Administrador

El Fideicomiso será administrado por Administradora FHCE, S.C., una entidad de nueva creación, subsidiaria de la FIBRA, quien tendrá celebrado un contrato de prestación de servicios con una subsidiaria de HCE. HCE es una sociedad anónima bursátil cuyas acciones se encuentran inscritas en el RNV y listadas en la BMV, con una capitalización de mercado de aproximadamente \$8,999.4 millones al 31 de diciembre de 2017.

Para mayor información acerca de las operaciones de HCE y sus subsidiarias, favor de referirse al reporte anual para el año 2016 de HCE, presentado ante la BMV el 28 de abril de 2017, el cual podrá ser consultado en la página de la BMV.

El Administrador es una entidad de reciente creación por lo que no cuenta con un historial operativo.

No obstante lo anterior, conforme al Contrato de Administración, Administrador estará facultado para actuar en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y tendrá derecho a ceder su cargo como Administrador (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración, incluyendo los servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una Afiliada del Administrador.

### 5.1. Obligaciones y Responsabilidades

#### A. Servicios de Administración del Fideicomiso

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador deberá, entre otros, 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.

En este sentido, el Administrador deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración respecto del Fideicomiso:

- [servicios de administración de portafolio y de activos, relacionados con la identificación, colocación, adquisición y enajenación de los Activos Inmobiliarios;]
- administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y sus respectivos patrimonios;
- determinar a su entera discreción e instruir por escrito al Fiduciario del Fideicomiso y a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión la apertura o cierre de las cuentas del fideicomiso, así como la administración y aplicación de los recursos depositados en las mismas, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso y en los Fideicomisos de Inversión.
- [auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a los Activos Inmobiliarios;]
- soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;
- elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la CUE, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna;

- actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento;
- supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y los Activos Inmobiliarios, incluyendo el pago de impuestos y derechos que correspondan y la presentación de avisos y declaraciones fiscales;
- administración de propiedades e instalaciones;
- soporte tecnológico y de sistemas;
- gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs;
- revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, BMV y cualquier otra Autoridad Gubernamental;
- llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- [realizar todas las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y de activos, dividendos y marketing (distintas de las actividades expresamente reservadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);]
- ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión; preparar el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- elaborar el presupuesto anual de los gastos del Fideicomiso y del Administrador y presentarlo a la Asamblea Ordinaria de Tenedores para su discusión y, en su caso, aprobación, conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.
- actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador;
- administración, control y gestión de las Inversiones y operaciones del día a día del Fideicomiso y monitoreo y supervisión de las Inversiones y su desempeño;
- mantener registros adecuados de las Inversiones;
- desempeñar o asistir en el desempeño de dichas funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso como pueda acordarse con el fiduciario aplicable;
- elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;
- entregar a los Tenedores, al Representante Común y a terceros (según sea aplicable)

notificaciones, reportes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario o el Representante Común y asistir al Fiduciario según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;

- actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante deuda y capital, tanto públicas como privadas;
- identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas Inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;
- negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquier Inversión que deba celebrar el Fiduciario directa o indirectamente a través de los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión, [incluyendo sin limitación, los Contratos de Operación];
- proponer al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones y, en su caso, instruir al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso;
- actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de cumplimiento normativo;
- cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera; y
- servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

El Administrador deberá 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.

#### B. Otras Obligaciones del Administrador

Adicionalmente, conforme al Contrato de Administración, el Administrador cuenta con ciertos deberes, derechos y obligaciones respecto de la prestación de los servicios de administración de propiedades respecto, incluyendo, entre otros:

- *Dedicación de tiempo:*

El Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración. No obstante lo anterior, dicho equipo de administración podrá:

- (a) dedicar el tiempo y esfuerzo que consideren necesario a los asuntos de cualquiera de sus Afiliadas;
- (b) participar en los consejos de administración de empresas públicas y privadas y recibir las comisiones por estos servicios por su propia cuenta;
- (c) participar en actividades civiles, profesionales, industriales o altruistas de su elección; y
- (d) efectuar y administrar sus actividades de inversión personales o familiares.

Sujeto a lo anterior, el Administrador y cada una de sus Afiliadas y cualesquier de su personal respectivo, tienen permitido participar de manera independiente o en conjunto con otros en otras inversiones o negocios de cualquier tipo.

- *Apoyo de Terceros:*

El Administrador podrá subcontratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración establecidas en el Contrato de Administración en caso que el Administrador considere necesaria dicha contratación para efectos de poder cumplir con las mismas. Dichos asesores contarán con los conocimientos, experiencia y/o recursos necesarios para el desempeño de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario; en el entendido, que los honorarios y gastos de dichos asesores serán cubiertos por el Administrador como parte de los Gastos del Administrador.

El Administrador deberá apoyar al Fiduciario en la preparación y presentación de todas las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de acuerdo con la Ley Aplicable y en la preparación y presentación de cualquier reporte o solicitud de autorización que sea requerido por o de parte de cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo los que estén relacionados con inversión extranjera y competencia económica.

- *Deberes exclusivos del Administrador:*

Durante la vigencia del Contrato de Administración los deberes y obligaciones impuestos sobre el Administrador, según sean delegadas por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo exclusivamente por el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas) o sus delegados, agentes, o cesionarios permitidos y (siempre y cuando el Administrador no se encuentre en incumplimiento en el desempeño de las mismas) el Fiduciario no deberá nombrar a cualquier otra persona para llevar a cabo los deberes y obligaciones del Administrador excepto en circunstancias en las cuales sea necesario hacerlo para cumplir con la Ley Aplicable o lo permita el Administrador.

## 5.2. Contenido y Periodicidad de sus informes

El Administrador deberá preparar el Reporte Anual y entregar dicho Reporte Anual al Fiduciario, a fin de que el Fiduciario pueda poner a disposición del público dicho Reporte Anual de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE, y cualesquiera otras leyes aplicables, y regulaciones en México y fuera de México, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Adicionalmente, el Administrador deberá preparar y poner a disposición del Fiduciario, toda la información y documentación en relación con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso y/o administración del Patrimonio del Fideicomiso que esté en su posesión y que el Fiduciario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información financiera y en su caso, ser entregada al Auditor Externo, dentro de los 15 Días Hábiles después de la recepción de dicha solicitud por escrito.

Asimismo, el Administrador tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo "F".

### 5.3. Términos y Condiciones del Esquema de Compensaciones

De conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador únicamente tiene derecho al reembolso de Gastos del Fideicomiso erogados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo "F".

### 5.4. Causales por Remoción

#### *Remoción por Conducta de Remoción*

El Administrador podrá ser removido como Administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los [180] días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya designado un Administrador sustituto que sea una persona permitida por la legislación aplicable para actuar como Administrador del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción.

En la Fecha Efectiva de Remoción, entre otras cosas:

- el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante.
- Deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administrador sustituto, mismos que deberán ser presentados a la Asamblea de Tenedores.



- La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
- El administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión.
- El Administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles.

Para mayor información acerca de los efectos de la remoción del Administrador por Conducta de Remoción, véase la Sección “III. EL FIDEICOMISO – 4.2 Resumen del Contrato de Administración” del Prospecto, así como el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo “F”.

#### *Remoción sin Causa*

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso.

En la Fecha Efectiva de Remoción sin Causa, entre otras cosas:

- El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante.
- El administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso.
- El administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles.

Para mayor información acerca de los efectos de la remoción del Administrador sin causa, véase la Sección “III. EL FIDEICOMISO – 4.2 Resumen del Contrato de Administración” del Prospecto, así como el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo “[•]”.

## **5.5. Régimen de Responsabilidad y Penas Convencionales**

[El Administrador sólo será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en Contrato de Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, en cuyo caso el Administrador pagará al Fideicomiso los daños, perjuicios y demás cantidades previstas en dicha sentencia.]

Para mayor información en este sentido, véase la Sección “III. EL FIDEICOMISO – 4.2 Resumen del Contrato de Administración” del Prospecto, así como el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo “F”.

## **5.6. Procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución**

El Administrador podrá ser removido como Administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un Administrador sustituto que sea una Persona permitida por la legislación aplicable para actuar como Administrador del Fideicomiso.

Para mayor información en este sentido, véase la Sección “III. EL FIDEICOMISO – 5.4 Causales de Remoción” anterior, así como el Contrato de Administración que se adjunta al presente como Anexo “[•]”.

## **6. Comisiones, costos y gastos del Administrador**

De conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador únicamente tiene derecho al reembolso de Gastos del Fideicomiso erogados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas.

No obstante lo anterior, en relación con la administración del Fideicomiso, el Administrador presentará a la Asamblea Ordinaria de Tenedores un presupuesto anual, a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario, mismo que la Asamblea Ordinaria de Tenedores 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.

## **7. Estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso**

El Administrador prestará sus servicios al amparo del Contrato de Administración de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

## **8. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

En el curso natural de los negocios del Administrador, éste podrá celebrar operaciones con partes relacionadas en relación con la administración y operación de los Activos Inmobiliarios de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

En este sentido, la operación y administración de los Activos Inmobiliarios será realizada por el Operador, una sociedad Afiliada de HCE de conformidad con los términos pactado en los Contratos de Operación. Asimismo, la cobranza y transferencia de los flujos derivados de las operaciones de los Activos Inmobiliarios, a los que tiene derecho el Fideicomiso como fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión, será realizada por el Comisionista, una sociedad Afiliada de HCE, de conformidad con los términos del Contrato de Comisión Mercantil.

Los Fideicomisos de Inversión pretenden liquidar en su totalidad el Crédito Intercompañías con los recursos de la Oferta; sin embargo, no existe certeza de que los Fideicomisos de Inversión podrán liquidar en su totalidad dicho adeudo. En la medida en que los recursos de la Oferta no sean suficientes para liquidar el Crédito Intercompañías en su totalidad, los Fideicomisos de Inversión mantendrán un adeudo con una afiliada de HCE, mismo que será liquidado conforme a lo que acuerden las partes, de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones del Crédito Intercompañías.

Para más información, incluyendo las disposiciones incluidas en el Contrato de Fideicomiso para mitigar los conflictos de interés que pudieran presentarse, por favor refiérase a las Cláusulas 4.3(e), y 9.3 del Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente como Anexo "D", así como a la Sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

## **9. Auditores Externos**

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited). No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar al Auditor Externo en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y el Fiduciario deberá entregarlos a la CNBV, la Bolsa de Valores, y el público en general a través de del sistema de divulgación de la Bolsa de Valores de conformidad con la CUE. Los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de CUE.

Cualquier sustitución del Auditor Externo conforme Contrato de Fideicomiso deberá ser discutida y aprobada por el Comité Técnico. Únicamente los Miembros Independientes estarán facultados para votar en este asunto

## **10. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

[No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.]

## **11. Mercado de Capitales**

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación el cual no cuenta con antecedentes operativos.

### **11.1 Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores**

El Fideicomiso será administrado por Administradora FHCE, S.C., una entidad de nueva creación, subsidiaria de la FIBRA, quien tendrá celebrado un contrato de prestación de servicios con una subsidiaria de HCE. De conformidad con las disposiciones aplicables, el Fideicomiso contará con, entre otros, un Comité Técnico integrado inicialmente por 7 miembros, todos independientes. Conforme al Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares.

Para mayor información acerca del Patrimonio del Fideicomiso, su administración y operación, así como la estructura y gobierno corporativo del Fideicomiso, favor de consultar la Sección "III. El Fideicomiso" de este prospecto.

### **11.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores**

A la fecha no existe comportamiento de CBFIs en el Mercado de Valores que reportar.

### **11.3 Formador de Mercado**

No contamos con los servicios de un formador de mercado.

## IV. EL ADMINISTRADOR

### 1. Historia y desarrollo del Administrador

El Fideicomiso será administrado por Administradora FHCE, S.C., una entidad de nueva creación, subsidiaria del Fideicomiso.

### 2. Descripción del Negocio

#### 2.1. Actividad Principal

[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 y de cumplimiento dediquen el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.]

El principal objetivo del Fideicomiso es maximizar las distribuciones a nuestros inversionistas así como el valor de los activos hoteleros del mismo a través de una administración eficiente y transparente del Portafolio Inicial. La actividad principal del Administrador será seguir un enfoque de estabilidad y maximización de flujos basado en los siguientes pilares: (i) excelente manejo operativo de los hoteles mediante la cercana colaboración con el Operador; (ii) crecimiento inorgánico enfocado a la creación de valor; (iii) fortalecimiento de indicadores operativos de los hoteles de más reciente inauguración; (iv) continua evaluación de inversiones con alto potencial de rendimiento en hoteles propios de la Fibra y (v) transparencia y alineación punta a punta con el retorno a accionistas a través de una estructura internalizada sin conflictos de interés.

#### 2.2. Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones

El Administrador prevé contar inicialmente con 3 empleados al momento de la Oferta. Dichos empleados, serán entre otras cosas, los encargados de establecer los objetivos estratégicos y proponerlos al Comité Técnico, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos empleados iniciales del Administrador serán empleados de tiempo completo compensados por el Administrador. Para garantizar una transición adecuada entre la formación del Fideicomiso y la operación del Portafolio Inicial bajo el mismo, HCE cederá de forma temporal 3 de sus ejecutivos clave. Estos ejecutivos estarán vigentes en sus cargos hasta que se realice la Emisión y el Comité Técnico designe nuevos directivos.

A continuación, se muestra la información clave de los directivos con los que contará inicialmente el Administrador:

*Director General.* Santiago Parra Gutiérrez. El señor Parra se integró en 2008 al equipo de Hoteles City Express como Gerente de Finanzas Corporativas. Posteriormente, en 2011 fue nombrado Sub-Director de Desarrollo de Nuevos Negocios y en 2016 tuvo la oportunidad de convertirse en Director de Finanzas Corporativas. Durante su experiencia en Hoteles City Express, el señor Parra ha estructurado, negociado y financiado más de 45 propiedades. Adicionalmente, llevó la expansión internacional de la compañía y participó activamente en las dos transacciones públicas de la empresa. Previo a su experiencia en Hoteles City Express el señor Parra fue Gerente de Fusiones y Adquisiciones en Grupo Modelo en donde ejecutó la adquisición de Agua Santa María entre otras

transacciones. El señor Parra es ingeniero químico egresado de la Universidad Iberoamericana con un MBA de la Universidad de Texas en Austin.

*Gerente de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas.* Guillermo Pérez Tinoco. El señor Pérez se desempeñó como Analista Senior de Finanzas y Relación con Inversionistas en Hoteles City Express en donde se encargó de la coordinación y ejecución de un programa de relación con inversionistas que incluyó la participación de HCE en 3 roadshows domésticos e internacionales y más de 350 reuniones con inversionistas anualmente. Así mismo, el señor Pérez ejecutó la contratación del primer financiamiento sindicado estructurado de HCE por \$2,000 millones. El señor Pérez cuenta con estudios de Dirección Financiera por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

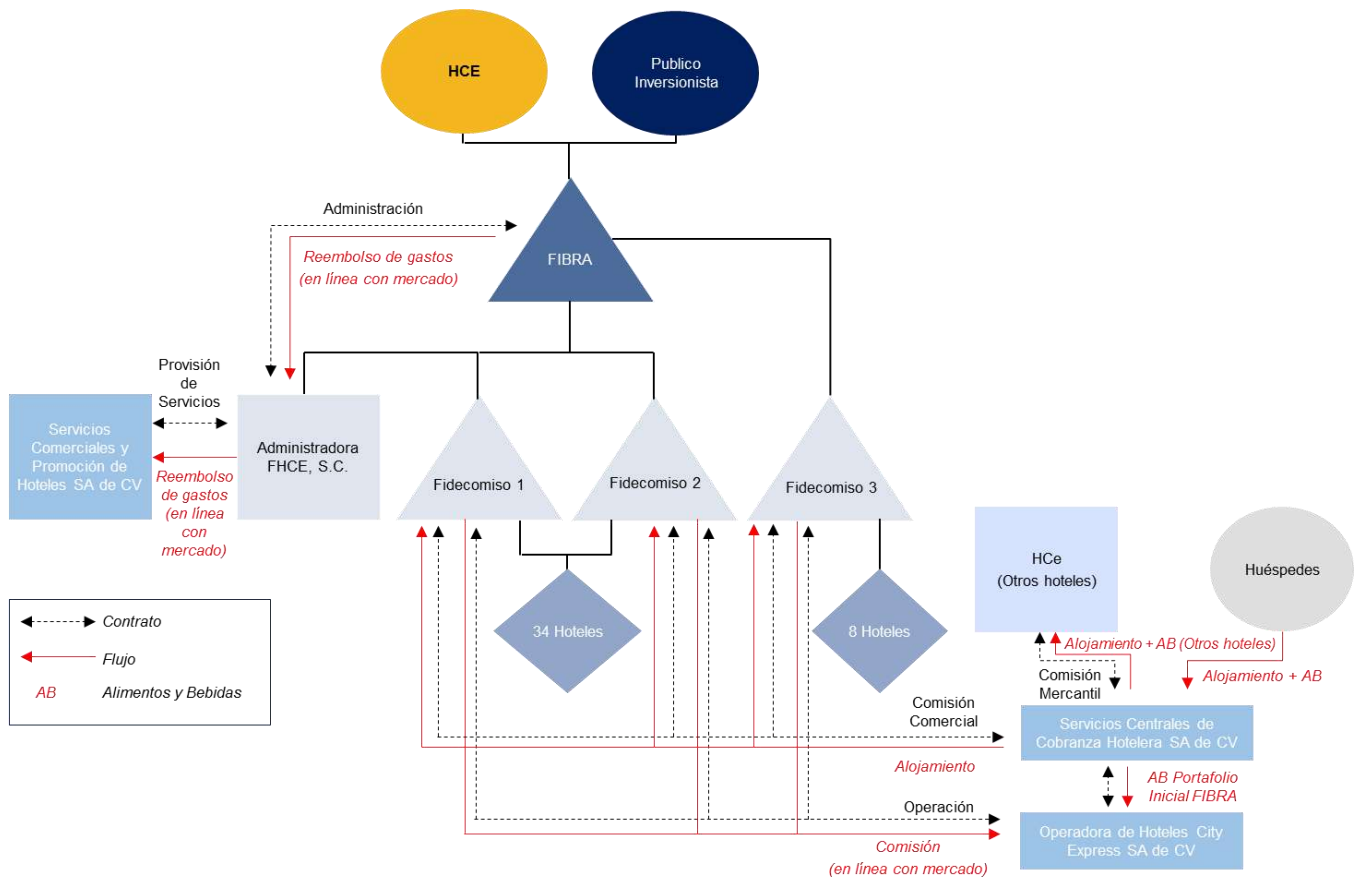
*Director Jurídico y de Cumplimiento (Compliance Officer).* María José Ricalde Martínez. Cuenta con más de 7 años de experiencia en el sector inmobiliario. En marzo de 2014 se integró al equipo jurídico de Hoteles City Express como Gerente Jurídico. Durante su experiencia en Hoteles City Express, ha participado en (i) la adquisición (bajo diferentes esquemas) de inmuebles para el desarrollo de nuevos hoteles en México y en el extranjero; (ii) la estructuración y negociación de créditos; y (vii) el cumplimiento de disposiciones regulatorias aplicables a sociedades que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. María José Ricalde es abogada egresada de la Escuela Libre de Derecho.

Cabe destacar que esta designación inicial de ejecutivos clave como una operación únicamente de transición para la emisión de FSTAY es una de las prácticas de gobierno corporativo con las que FSTAY desea posicionarse como un parámetro en el mercado. A esta práctica se agregan otros atributos en gobierno corporativo tales como la internalización del Administrador y una dinámica de transparencia y alineación punta a punta entre los objetivos de inversión de los tenedores de CBFIs de FSTAY y dicho Administrador.

En FSTAY, no existirá cobro alguno de comisión por parte del Administrador y su operación será pagada a través de un reembolso de gastos basado en un presupuesto con límites máximos y sin posibilidad de reembolsar excedente alguno a dichos límites. En este sentido se estima que los gastos administrativos de FSTAY sean aproximadamente \$17.5 millones anualmente a partir de 2018. Estos gastos incluirían la compensación del equipo administrativo, la renta de oficinas, costos por avalúos y auditorías, comisiones de listado a la BMV y otros gastos. De forma comparativa este monto de gastos representaría aproximadamente 1.5% del total de los ingresos en 2017 de FSTAY. Dicha proporción para las dos Fibras hoteleras que actualmente cotizan en la BMV resulta en un rango de entre 5.5% y 6.0%.

### **2.3. Estructura Corporativa**

Una vez completada la Oferta y terminadas las Operaciones de Formación, la estructura del Fideicomiso será la siguiente:



←-----→ Contrato  
 ←-----→ Flujo  
 AB Alimentos y Bebidas



## **2.4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

No existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales en los que participe el Administrador, toda vez que éste es una sociedad de reciente constitución. Tampoco se tiene conocimiento sobre la posible existencia de procesos judiciales, administrativos o arbitrales que pudieren llegar a involucrar al Administrador.

## **3. Administradores y Accionistas**

### **A. Socio Administrador**

[Promotora FHCE, S.A. de C.V.]

### **B. Directores**

*Director General:* Santiago Parra Gutiérrez.

*Director Jurídico:* María José Ricalde Martínez.

*Gerente de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas:* Guillermo Pérez Tinoco.

### **C. Secretario**

María Teresa Morales Núñez

Para mayor información acerca de la estructura accionaria del Administrador, véase la Sección “HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR” del presente Prospecto.

Para mayor información acerca del perfil profesional de los empleados iniciales del Administrador, véase la Sección “RECURSOS HUMANOS Y SERVICIOS DE APOYO AL INICIO DE LAS OPERACIONES” del presente Prospecto.

## V. PANORAMA DE LA INDUSTRIA

HCE considera que el estado actual de la economía nacional, las tendencias demográficas favorables del país y el crecimiento del volumen de viajeros a nivel nacional, han creado un panorama favorable para el turismo en México.

### Situación económica de México

El turismo en general y el viajero de negocios en México en particular, guardan una estrecha correlación con el nivel de actividad económica a lo largo del país y el crecimiento de la economía nacional. Por tanto, la Sociedad considera que la industria hotelera está en posición de beneficiarse de la derrama económica derivada del continuo crecimiento económico de México y los sólidos indicadores fundamentales en los que está cimentada la economía del país.

En términos generales, desde la implementación a finales de la década de los años ochenta de las reformas para abrir la economía nacional y exponerla al comercio exterior y a la inversión extranjera, México ha reportado generalmente un desempeño macroeconómico positivo y estable. Tras la crisis monetaria y bancaria experimentada en 1995, el PIB del país ha crecido a una tasa anual compuesta promedio de aproximadamente 3.0% en términos reales, gracias a las políticas fiscales y monetarias adoptadas por el gobierno.

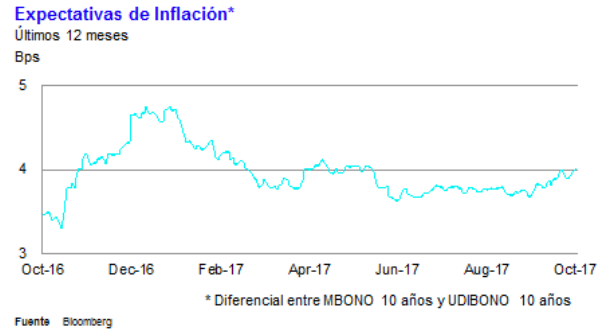
Actualmente México cuenta con sólidos indicadores macroeconómicos, incluyendo una sana proporción entre deuda nacional relativa a su PIB, un balance estable de cuenta corriente, bajos índices de desempleo, y tasas de interés e inflación relativamente estables. Todos estos factores han estimulado la confianza de los inversionistas y atraído una mayor cantidad de inversión extranjera directa.

La siguiente tabla refleja el crecimiento real del PIB, la inflación y el índice de desempleo promedio para México y otros países y regiones seleccionadas para el periodo de 2014 a 2017.

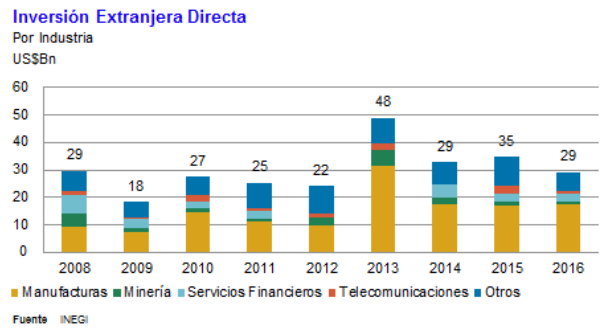
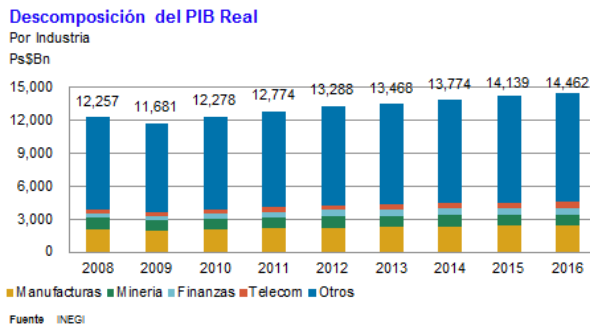
	<u>Crecimiento real del PIB</u>				<u>Inflación</u>				<u>Índice de desempleo promedio</u>			
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017*</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017*</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017*</u>
México.....	2.27	2.65	2.29	2.15	4.02	2.72	2.82	5.86	4.82	4.36	3.88	3.61
Estados Unidos.....	2.57	2.86	1.49	2.18	1.61	0.12	1.28	2.11	6.17	5.26	4.85	4.39
Brasil.....	0.50	(3.77)	(3.60)	0.75	6.33	9.03	8.74	3.66	6.79	8.30	11.30	13.10
Chile .....	1.91	2.26	1.60	1.38	4.39	4.35	3.79	2.28	6.39	6.21	6.49	7.00
Colombia .....	4.39	3.05	1.96	1.70	2.90	4.99	7.51	4.33	9.13	8.93	9.20	9.30
América Latina.....	0.85	(0.78)	(1.46)	1.07	10.09	9.96	12.23	6.56	NA	NA	NA	NA
OCDE .....	2.09	2.38	1.71	2.28	1.73	0.58	0.90	2.17	NA	NA	NA	NA

A pesar de la incertidumbre y la volatilidad del Peso Mexicano, derivadas principalmente de la actividad política en Estados Unidos, las perspectivas de la economía mexicana se mantienen estables.

Las siguientes tablas muestran la evolución del tipo de cambio y las expectativas de inflación en México durante el último año.



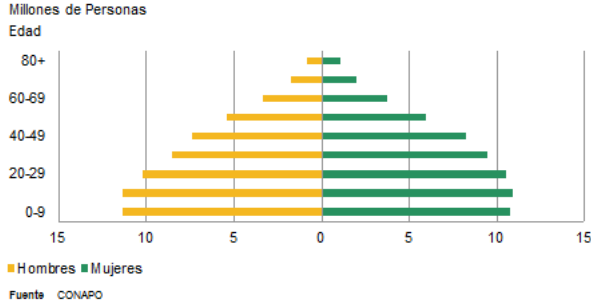
Debido a su estratégica posición geográfica, precios competitivos de mano de obra y escasas barreras comerciales (12 tratados de libre comercio con 46 países), México ha sido el destino de inversiones del extranjero desde hace más de 10 años. Los principales sectores que han sido beneficiados por estos flujos han sido el manufacturero, minero, financiero y telecomunicaciones, las cuales representaron, respectivamente, el 16.6%, 6.2%, 4.8% y 3.7% del PIB nacional durante 2016.



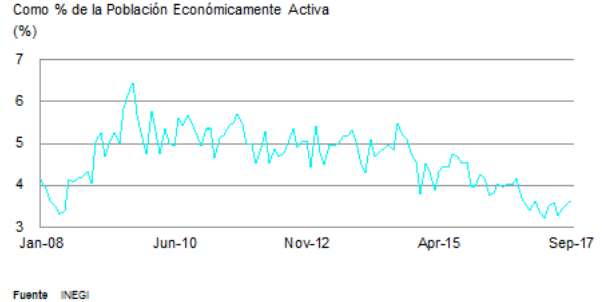
La favorable situación del mercado laboral es uno de los principales impulsores de la industria hotelera; y es especialmente importante para la Sociedad dado que la misma está orientada a los viajeros de negocios pertenecientes al segmento económico. Desde septiembre de 2009, cuando México reportó un índice de desempleo récord del 6.4%, se ha incrementado el número de afiliados permanentes al Instituto Mexicano del Seguro Social ("IMSS") en aproximadamente 5.4 millones de personas. El índice de desempleo se encuentra actualmente en niveles similares a los que se presentaban antes de la crisis, ubicándose en un 3.6% en septiembre de 2017 con base en datos del INEGI. Además, se prevé que las tendencias demográficas favorables del país estimularán considerablemente el crecimiento económico a largo plazo. La población del país es relativamente joven, dado que más del 50% de sus habitantes tienen menos de 30 años de edad y aproximadamente el 80% tienen menos de 50 años, por lo cual se espera que incremente el tamaño de la fuerza laboral en México.

Las siguientes tablas muestran el índice de desempleo en México, para los años indicados y la distribución de la población mexicana por edad de acuerdo a estimaciones de la CONAPO.

### Distribución de la Población en México por Edad



### Índice de Desempleo en México



Nuestros hoteles de servicio limitado en los segmentos económico y budget se caracterizan por tener una importante presencia en las principales regiones industriales y comerciales del país, incluyendo los principales corredores manufactureros, industriales, comerciales y de exportación relacionados con el TLCAN, el corredor agrícola, el corredor maquilador e industrial de la frontera con los Estados Unidos y los corredores petroquímico, industrial, de logística y energético. La Sociedad prevé que el continuo crecimiento de la clase media y la disminución de los índices de desempleo, aunado al continuo crecimiento de la actividad económica, se traducirán en un incremento en la demanda de habitaciones de hotel en los segmentos a los que la Sociedad está orientada.

### La industria hotelera nacional

La Sociedad considera que debido al dinámico entorno de negocios en México, evidenciado por un continuo crecimiento en la inversión privada nacional y extranjera, del ingreso per cápita, el mayor nivel de consumo a nivel nacional y a la creciente clase media, el panorama de la industria hotelera nacional es alentador. Asimismo, la Sociedad considera que sus prospectos se verán favorecidos por las características de la oferta hotelera existente, que en general cuenta con menor calidad y carece de apego a estándares internacionales. Adicionalmente, nuestros hoteles cuentan con una de las marcas de mayor reconocimiento en México, gozando de una excelente posición competitiva dada la fragmentación característica de la industria y del segmento donde operan en particular.

De acuerdo a sus características físicas y la gama de servicios que ofrecen, los hoteles se pueden clasificar en hoteles de servicio completo, hoteles de servicio selecto y hoteles de servicio limitado:

- Los hoteles de servicio completo se caracterizan por ofrecer habitaciones relativamente grandes y equipadas; una amplia selección de alimentos y bebidas; salas de juntas y salones con capacidad para celebrar eventos sociales y de negocios; y diversos servicios adicionales, tales como spas, servicio a la habitación las 24 horas del día, estacionamiento con servicio de valet, servicio de maleteros y servicio de conserje. La ADR de los hoteles de servicio completo en México asciende a \$[2,000] M.N. o más.
- Los hoteles de servicio selecto ofrecen habitaciones y ciertos servicios necesarios para viajeros de negocios en el segmento directivo, ejecutivo o de gerencia de alto nivel, especialmente por lo que respecta al tamaño de sus habitaciones, nivel de equipamiento y servicios de alimentos y bebidas. Los hoteles pertenecientes a esta categoría con frecuencia incluyen un restaurante con menú y horario más limitados que los que suelen encontrarse en los hoteles de servicio completo. Sus

habitaciones tienden a ser más pequeñas que las de estos últimos, con una decoración más modesta. La ADR de los hoteles de servicio selecto en México fluctúa entre \$[980 M.N. y \$1,800] M.N.

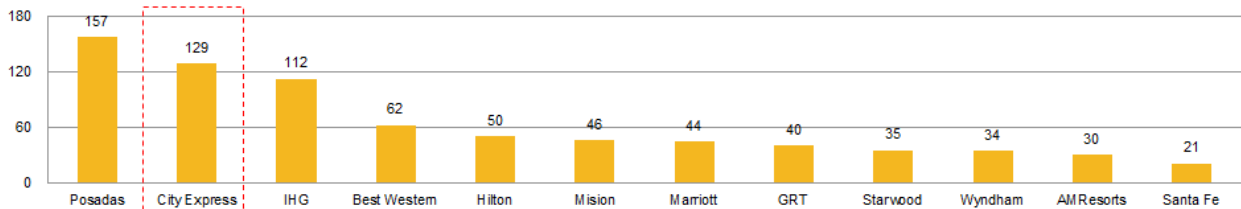
- Los hoteles de servicio limitado tienden a ofrecer habitaciones pequeñas con el equipamiento estrictamente necesario para el viajero de negocios; y pueden ofrecer servicios adicionales tales como gimnasio, alberca, una reducida selección de alimentos y bebidas y salas de juntas de espacio limitado. La ADR de los hoteles de servicio limitado en México fluctúa entre \$[550 M.N. y \$3,000] M.N.

Al 31 de diciembre de 2017, Hoteles City, es la tercera cadena hotelera más grande de México en términos del número total de hoteles y habitaciones, ubicándose únicamente por detrás de Grupo Posadas. Asimismo, Hoteles City ocupaba el primer lugar entre los operadores enfocados exclusivamente en el segmento de los hoteles de servicio limitado. Salvo por IHG, los operadores de cadenas internacionales se ubican por detrás de los operadores nacionales en términos de presencia en México. Las cadenas internacionales siguen principalmente estrategias de crecimiento en las que la mayor parte de las propiedades son desarrolladas por y con capital de terceros y son propiedad de éstos, mientras que la cadena se encarga únicamente de la franquicia de hoteles. Dicha estrategia ha demostrado ser lenta y difícil de implementar en México, al depender de terceros para concretar el desarrollo de propiedades y su anunciado plan de crecimiento.

La siguiente tabla muestra las cadenas hoteleras más grandes en México por número de hoteles en México a febrero de 2017.

**Número de Hoteles por Cadena en México**

Información Disponible a Diciembre de 2017

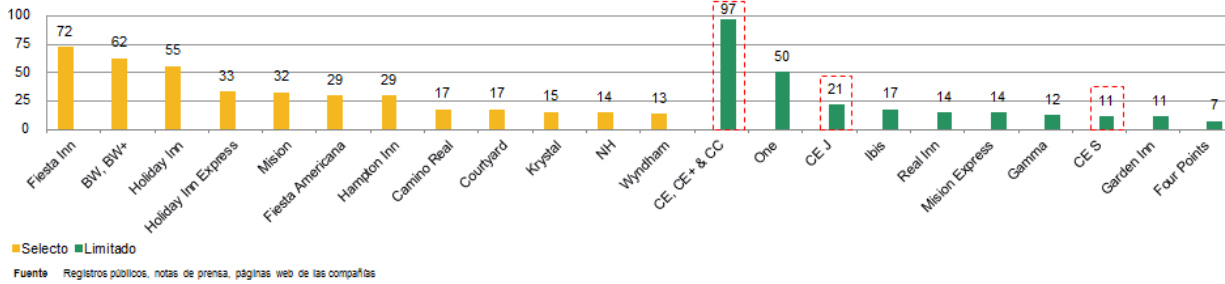


Fuente Registros públicos, Euromonitor, notas de prensa, páginas web de las compañías

Las cadenas hoteleras que operan en México cuentan con diversas marcas que están orientadas al mismo tipo de clientes, los viajeros de negocios que buscan alojamiento a precios accesibles, que las opciones de alojamiento ofrecidas por la Sociedad. Los hoteles City Express compiten con marcas tales como Microtel, Fairfield Inn y Sleep Inn. Los hoteles City Express Suites compiten, entre otras marcas, con Holiday Inn, Courtyard, Calinda, Misión, Fiesta Inn y Garden Inn. Los hoteles City Express Junior compiten con marcas como One e Ibis, entre otras.

La siguiente gráfica muestra los hoteles pertenecientes a ciertas marcas que competían con nuestros hoteles a febrero de 2017.

**Número de Hoteles por Marca**  
 Información Disponible a Diciembre de 2017

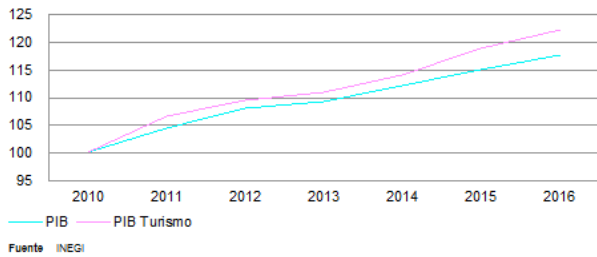


De acuerdo con las estadísticas oficiales más recientes publicadas por la SECTUR, al cierre de 2016 México contaba con 21,085 hoteles y 769,135 habitaciones. De finales de 2003 a finales de 2016, el número de hoteles y habitaciones en México crecieron a una tasa anual compuesta de 4.1% y 3.4%, respectivamente, superando el ritmo de crecimiento del PIB nacional, que creció a una tasa anual compuesta de 2.7% en términos reales durante el mismo período. Por su parte, desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al cierre de diciembre de 2016, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 27.4%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 5.5 semanas en promedio.

Desde el 2009 la industria del turismo nacional ha crecido considerablemente y su PIB ha crecido a tasas superiores a las del crecimiento de la economía mexicana en general. De finales de 2010 a finales de 2016, el PIB de la industria del turismo en México creció a una tasa anual compuesta de 2.9%, mientras que el PIB total del país creció a una tasa anual compuesta de 2.3%, ambos en términos reales.

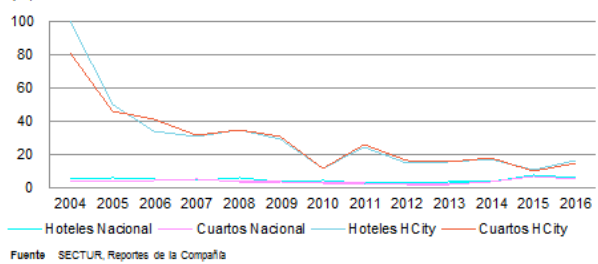
Las siguientes tablas muestran el crecimiento de la oferta hotelera a nivel nacional y la de la Sociedad, y el crecimiento del PIB total y del PIB del sector hotelero, respectivamente, para los años que se indican.

**Crecimiento del PIB y PIB del Sector Turismo**  
 Índice, 2010 = 100



**Crecimiento de la Oferta de Cuartos y Hoteles**

Desde 2003, Nacional vs HCity (%)



## VI. INFORMACIÓN FINANCIERA

### 1. Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las tablas incluidas en la presente sección V “Información Financiera del Fideicomiso”, presentan información financiera combinada respecto de los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial. Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección 5.3 “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, está especificada en Pesos.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma condensada no auditada al 31 de diciembre de 2017 y por el año que termino el 31 de diciembre de 2017 (los “Estados Pro Forma Condensados No Auditados”). Los Estados Pro Forma Condensados No Auditados deriva del estado de posición financiera del Fideicomiso y se presenta como si la aportación de los Activos Inmuebles y la Oferta se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2017, con relación al estado proforma de resultados integrales no auditado y al 31 de diciembre de 2017, con relación al estado proforma de posición financiera no auditado. Los estados financieros condensados pro forma no auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las operaciones; (iii) los valores de compraventa finales de los Activos Iniciales; y (iv) servicios administrativos estimados por la administración del Fideicomiso. Los estados financieros condensados proforma no auditados no pretenden representar la condición financiera o los resultados que hubieran ocurridos si la aportación de los Activos Inmobiliarios o la Oferta se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o proyectar la condición financiera a partir de una fecha o periodo futuro. Asimismo, se adjuntan al presente Prospecto como Anexo “A.2”, los estados financieros combinados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2018 y 2017; y como Anexo “A.3”, la información financiera proforma no auditada al 31 de marzo de 2018.

### 2. Informe de Créditos Relevantes

#### A. Crédito Garantizado

Para mayor información, favor de referirse a la Sección “III. EL FIDEICOMISO - 4. Contratos y Acuerdos Relevantes” del presente Prospecto.

#### B. Crédito Intercompañías

Para mayor información, favor de referirse a la Sección “III. EL FIDEICOMISO - 4. Contratos y Acuerdos Relevantes” del presente Prospecto.

### 3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

La siguiente discusión incluye el análisis sobre los resultados de las operaciones de los 42 hoteles del Portafolio Inicial que se aportarán al Fideicomiso. Debe de ser leída junto con los Estados Financieros Combinados que se incluyen en este Prospecto. Los Estados Financieros Combinados han sido preparados de conformidad con los IFRS.

A continuación se adjunta un breve resumen sobre los principales rubros de los Estados Financieros Combinados del Portafolio Inicial.

#### Información General

Como resultado de la experiencia en desarrollo de nuevos hoteles y la trayectoria de crecimiento acelerado de HCE, los hoteles del Portafolio Inicial tienen una edad promedio inferior a 8 años, siendo, en opinión de HCE uno de los portafolios hoteleros más modernos en la industria de servicios de alojamiento a nivel nacional. HCE ha desarrollado su cadena de hoteles principalmente mediante la construcción de nuevas unidades hoteleras, diseñadas de acuerdo a sus estándares y especificaciones para mantener márgenes líderes en la industria a través de una estructura operativa eficiente. La especialización en el segmento y su modelo de negocios la distingue dentro de la industria hotelera nacional y le permite que sus propiedades alcancen niveles de utilidad operativa positiva o de punto de equilibrio con tasas de ocupación promedio cercanas al 30.0% a la tarifa diaria promedio objetivo de cada propiedad.

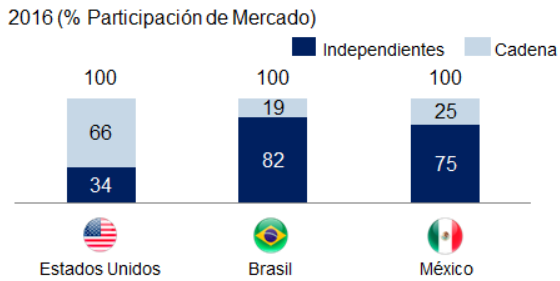
A diciembre de 2017, los 42 hoteles del Portafolio Inicial se ubican en México. Dicho portafolio cuenta con amplia presencia geográfica, ya que a esa misma fecha cuenta con ubicaciones en 20 de los 32 estados del país. Las 4,980 habitaciones del Portafolio Inicial, al 31 de diciembre de 2017, están distribuidas en 4 marcas claramente definidas que atienden a los viajeros nacionales en el segmento económico y el segmento budget. *City Express*, la marca insignia de la Sociedad, está orientada principalmente a los profesionistas y a otros viajeros de negocios en el segmento de los hoteles económicos, que ofrece una tarifa promedio que varía de \$650 M.N. a \$1,650 M.N. *City Express Plus* que se apalanca de la marca insignia y se identifica por propiedades en localidades urbanas con acabados de mayor diseño, que ofrece una tarifa que varía de \$800 a \$1,700, *City Express Suites*, la marca de hoteles de estancia prolongada, está orientada a los mismos viajeros que *City Express*, ofrece habitaciones tipo departamento con mayor equipamiento, a un ADR ligeramente más alto que el de *City Express*, entre \$900 M.N. y \$1,900 M.N., pero con equipamiento que se considera típico dentro del segmento económico. *City Express Junior*, la opción de hospedaje más económica, ofrece servicios de hotel básicos a precios accesibles, pero altamente competitivos, a los viajeros de negocios en posiciones operativas, comerciales o administrativas de línea, a través de hoteles pertenecientes al segmento budget, cuya ADR varía de \$550 M.N. a \$900 M.N.

Consideramos que los productos de hotelería con los que contamos satisfacen las necesidades de un amplio segmento del mercado de viajeros en el que existe un alto nivel de demanda y fuertes perspectivas de crecimiento. Según las estadísticas publicadas de 2016 por el World Travel and Tourism Council, la contribución al PIB Turístico de los viajeros de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles representa aproximadamente el 86.2% del total del PIB Turístico en México. Los hoteles que conforman el Portafolio Inicial están específicamente diseñados para satisfacer las necesidades de estos viajeros. FSTAY estima que éstos no han

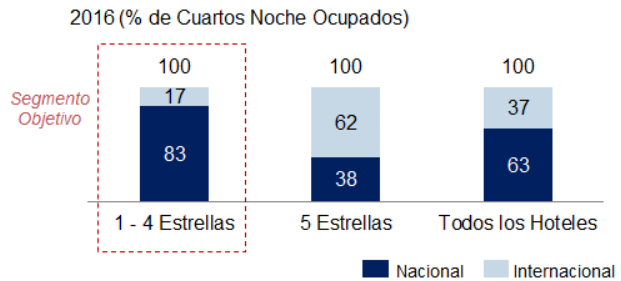


sido debidamente atendidos por las cadenas hoteleras nacionales e internacionales ni por los hoteles independientes en el país. FSTAY considera que satisface a segmentos en los que existen fuertes avenidas de crecimiento debido a (i) la posibilidad que tiene de substituir fácilmente inventarios de habitaciones obsoletos en sus segmentos de operación; y (ii) la economía estable y con alto potencial que hay en México, las continuas inversiones en infraestructura tanto del gobierno como del sector privado, la fuerte base de consumidores en México, el incremento en las actividades de negocios por parte de los sectores de manufactura, exportador y energético, y la consolidación de una industria de hospedaje altamente fragmentada, entre otros factores. En México, como en otros mercados del mundo, la industria hotelera está impulsada en gran medida por los viajes de negocios y particularmente los generados por el mercado interno y FSTAY considera que, gracias a su cobertura geográfica y amplio reconocimiento de marca, se ubica en una posición favorable para aprovechar el potencial de crecimiento del PIB nacional y, consecuentemente, de crecimiento en la demanda de viajes de negocios en el país.

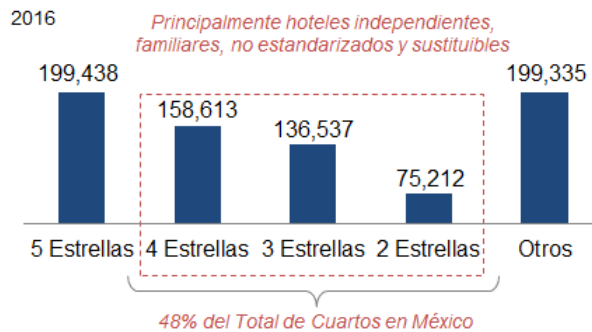
### Detalle de Hoteles



### Cuartos Noche Ocupados por Procedencia

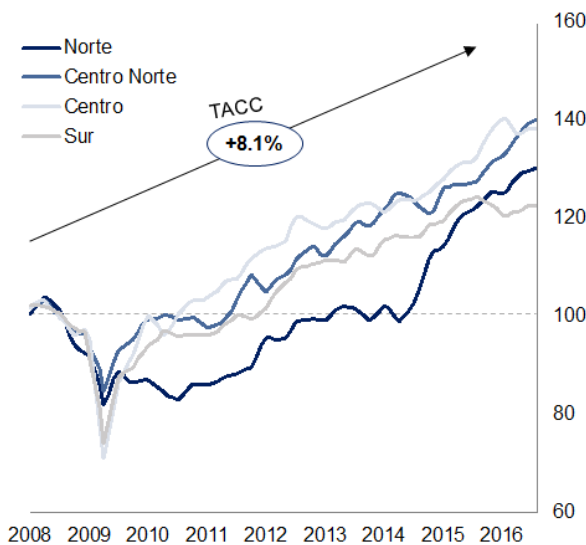


### Habitaciones por Número de Estrellas



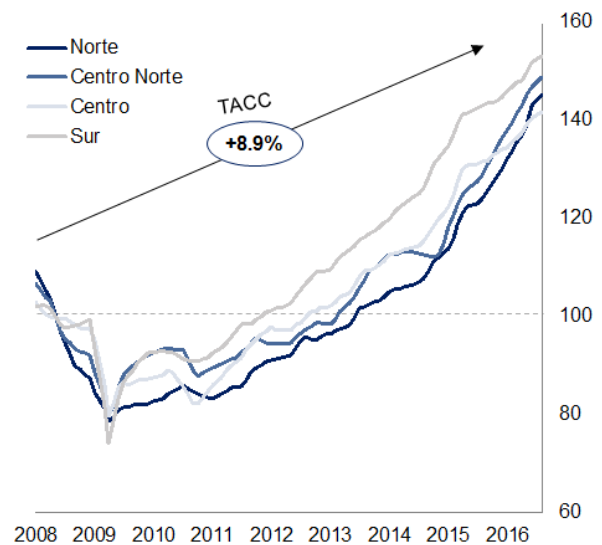
## Índice Arribo de Pasajeros a Aeropuertos

Base 2008 (2008 = 100)



## Índice Ocupación Hotelera

Base 2008 (2008 = 100)



Fuente: Elaboración y des-estacionalización del Banco de México con base en datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal y Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA)

### Principales indicadores del desempeño operativo

FSTAY utiliza diversa información operativa y de otra naturaleza para evaluar el desempeño de sus propiedades y de su negocio en general. Estos indicadores incluyen información financiera y otras medidas financieras que no están reconocidas por las NIIF, tales como el EBITDA, el NOI, el FFO y el AFFO. Además, FSTAY utiliza información de carácter no financiero, incluyendo resultados operativos, estadísticas y datos comparativos. Utilizamos esta información para medir el desempeño de hoteles individuales, de grupos de hoteles y/o de su negocio en términos generales (es decir, de su desempeño a nivel portafolio). También utilizamos estas estadísticas para evaluar los hoteles que integran nuestro portafolio para determinar el porcentaje de sus ingresos por rentas aportados por cada hotel y el potencial de este último para generar un rendimiento total atractivo a largo plazo. FSTAY tiene planeado continuar utilizando estos indicadores para evaluar la adquisición y desempeño de sus propiedades. Estos indicadores incluyen los siguientes:

- **Ingresos por operación hotelera.** Los ingresos por actividad hotelera se derivan de la renta de habitaciones y espacios dentro de la propiedad con excepción de espacios comerciales. Estos ingresos dependen ante todo de la capacidad de FSTAY para sostener o incrementar sus índices de ocupación, su ADR, su RevPAR y su número de habitaciones disponibles para renta. Los ingresos por operación hotelera también se ven afectados por muchos factores que se encuentran fuera del control de FSTAY, incluyendo la oferta y demanda de habitaciones de hotel en los mercados donde opera, la competencia y el entorno macroeconómico. Véase la sección "Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio". Los cambios desfavorables en estos factores podrían afectar en forma adversa la demanda y los precios, así como la capacidad de la Sociedad para seguir adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos por operación hotelera. Los ingresos por operación hotelera pueden incluir en algunos casos el arrendamiento de salones y/o espacios dentro de la propiedad para la celebración de eventos o reuniones que complementan la ocupación de los hoteles.

- **Ingresos por arrendamiento a terceros.** Los ingresos por arrendamiento a terceros se derivan de la renta de locales comerciales, entre otros. Estos ingresos dependen ante todo de la capacidad de FSTAY para ubicarse en zonas geográficas con alta demanda por locales comerciales. Los ingresos por arrendamiento a terceros también se ven afectados por muchos factores que se encuentran fuera del control de FSTAY, incluyendo la oferta y demanda de locales comerciales en los mercados donde opera, la competencia y el entorno macroeconómico. Véase la sección “Factores de riesgo - Riesgos relacionados con el negocio”. Los cambios desfavorables en estos factores podrían afectar en forma adversa la demanda y los precios de arrendamiento de espacios comerciales.
- **Costos y gastos de operación y administración hotelera.** Muchos de los costos y gastos relacionados con la operación y administración de las propiedades que serán absorbidas por FSTAY son relativamente fijos. En el supuesto de que la demanda de habitaciones disminuya y no se logre reducir estos costos de manera significativa o con la suficiente rapidez, la consiguiente disminución de los ingresos podría tener un efecto adverso en los flujos de efectivo, márgenes y utilidad en términos netos de FSTAY. Este efecto puede resultar especialmente pronunciado durante los períodos de contracción económica o lento crecimiento económico. La eficacia de las medidas de recorte de costos es limitada debido a que, por naturaleza, el negocio de los hoteles conlleva costos fijos. En consecuencia, FSTAY podría verse en la imposibilidad de contrarrestar la disminución de sus ingresos con el recorte de estos costos. Los costos y gastos de operación y administración hotelera incluyen los costos y gastos operativos así como los gastos de administración, ambos rubros relacionados únicamente con los hoteles. Así mismo, estos costos incluyen el pago de honorarios por administración y franquicia que realiza FSTAY a OHCE.
- **Índice de Ocupación.** El Índice de Ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas durante un determinado período, dividido entre el número total de habitaciones disponibles para renta durante dicho período. El Índice de Ocupación mide el nivel de utilización de la capacidad disponible de los hoteles de FSTAY. La administración de FSTAY se basa en el Índice de Ocupación para medir el nivel de demanda en un determinado hotel o grupo de hoteles durante un período específico. El Índice de Ocupación también ayuda a determinar los niveles de ADR que puede establecer con base en el aumento o la disminución de la demanda. El crecimiento del Índice de Ocupación de un hotel conduciría a un incremento en los ingresos por operación hotelera y los costos variables de operación hotelera (incluyendo los costos de limpieza, la energía, el agua y los servicios ofrecidos en las habitaciones).
- **ADR.** La tarifa diaria promedio (*average daily rate*), o ADR por sus siglas en inglés, representa el total de ingresos por renta de habitaciones, dividido entre el número de habitaciones rentadas durante un determinado período. El ADR mide el precio promedio de renta por habitación obtenido por un hotel; y tiende a proporcionar información útil con respecto al entorno de los precios y el perfil de los huéspedes de un determinado hotel o grupo de hoteles. El ADR es una herramienta de medición del desempeño utilizada comúnmente en la industria. FSTAY utiliza el ADR para evaluar los niveles de precios que puede obtener según el tipo de huésped, ya que típicamente los cambios en el ADR tienen un mayor impacto en los márgenes y la utilidad puesto que no tienen un efecto sustancial en los costos variables.
- **RevPAR.** El ingreso por habitación disponible (*revenue per available room*), o RevPAR por sus siglas en inglés, es el producto de la multiplicación de la ADR por el Índice de Ocupación. El RevPAR es otro indicador del desempeño que se utiliza comúnmente en la industria para identificar las tendencias de los ingresos por renta de habitaciones, así como para evaluar el desempeño de los hoteles de acuerdo a su grupo y segmento. Los cambios en el RevPAR que se deben principalmente a las variaciones del Índice de Ocupación, tienen implicaciones distintas por lo que respecta a los niveles totales de ingresos y al aumento de la utilidad, que los cambios imputables principalmente al ADR por habitación. Esto se debe al hecho de que el incremento en la ocupación usualmente resulta en un incremento en costos de

operación variables, en tanto que los incrementos en los ADR por lo regular no resultan en un incremento en dichos costos.

- **EBITDA.** El EBITDA es una medida utilizada por FSTAY que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros. FSTAY calcula su EBITDA sumando sus gastos por depreciación a su utilidad de operación. FSTAY considera que el EBITDA es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas dado su uso generalizado en la industria hotelera. Es posible que el método utilizado por FSTAY para calcular su EBITDA sea distinto al empleado por otros operadores de hoteles y no debe considerarse como una alternativa (i) de su utilidad total neta, para efectos de evaluar su desempeño operativo o; (ii) del flujo de efectivo generado por sus operaciones, para efectos de evaluar su liquidez.
- **NOI.** El NOI es una medida utilizada por FSTAY que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los estados financieros. FSTAY calcula su NOI restando la reserva para gastos necesarios para el mantenimiento mayor (comúnmente conocido como reserva de capex de mantenimiento o “*FF&E Capex Reserve*”) de sus propiedades a su EBITDA. FSTAY considera que el NOI es una medida útil para comparar su desempeño contemplando el flujo que generan sus propiedades después de reservar los gastos necesarios para su mantenimiento y/o remodelación en el futuro. Gracias a la estricta disciplina de mantenimiento y apalancado con las robustas bases de datos y mediciones de HCE sobre la vida útil de su equipamiento y estado general de sus propiedades, FSTAY se encuentra confiado de su capacidad para mantener sus propiedades en perfecto estado aplicando la reserva de mantenimiento mayor de forma regular conforme a los estándares que marquen sus contratos de Administración con OHCE. Las políticas de mantenimiento mayor de HCE establecen que típicamente un hotel con más de 3 años en operación requiere una reserva de mantenimiento mayor en promedio de aproximadamente 4.0% de los ingresos totales.
- **FFO.** El FFO es una medida utilizada por FSTAY que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los estados financieros. FSTAY calcula su FFO sumando a la utilidad neta de las propiedades los gastos de depreciación y amortización. Con fines comparativos, también se presenta un FFO ajustado por el efecto de impuestos el cual sería congruente con las Fibras actualmente listadas.
- **AFFO.** El AFFO es una medida utilizada por FSTAY que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los estados financieros. FSTAY calcula su AFFO restando a su FFO la reserva para gastos necesarios para el mantenimiento mayor (comúnmente conocido como reserva de capex de mantenimiento o “*FF&E Capex Reserve*”) de sus propiedades. Con fines comparativos, también se presenta un AFFO ajustado por el efecto de impuestos el cual sería congruente con las Fibras actualmente listadas.

## Factores

Existen diversos factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones del Fideicomiso, para lo que recomendamos referirse a la Sección “FACTORES DE RIESGO” del presente Prospecto. No obstante lo anterior, a continuación presentaremos algunos factores que influirán en nuestros resultados que facilitarán la comprensión de la situación del Fideicomiso:

- A. Factores Macroeconómicos. FSTAY realiza todas sus operaciones en México y genera todos sus ingresos a través de dichas operaciones. Por tanto, los resultados de operación y el desempeño financiero de FSTAY dependen de la demanda de los productos de alojamiento ofrecidos por la misma, que guarda una estrecha relación con la situación general de la economía nacional y es sensible a los niveles de gastos discrecionales y de negocios en el país. Aunque la industria hotelera en México se ha visto beneficiada por el importante crecimiento de la economía nacional en las últimas 2 décadas, la crisis

financiera y la desaceleración económica de 2008 y 2009 afectaron negativamente la confianza del sector empresarial y de los consumidores y contribuyeron a la desaceleración de la mayoría de las industrias, especialmente, la industria hotelera. Según datos del INEGI, en 2013 se presentó una disminución en la tasa de crecimiento en la economía alcanzando un 1.1%, en 2014 así mismo, la economía continuó mostrando signos de fragilidad alcanzando un crecimiento de 2.1%. En 2015 el crecimiento del PIB fue de 2.5% impulsado en gran medida por los sectores manufacturero, industrial y de construcción. En 2016 el crecimiento del PIB fue de 2.3% impulsado en gran medida por el consumo privado, exportaciones y mayor inversión. Para 2017 el PIB de México creció 2.1% impulsado en gran medida por el consumo privado, exportaciones y mayor inversión que se reflejó en derrama económica en la zona centro del país.

Las políticas gubernamentales con respecto a la inflación o las tasas de interés también pueden afectar los costos y gastos de FSTAY, que podría verse en la imposibilidad de trasladar a sus huéspedes los aumentos de sus costos durante el mismo período. Además, existen otros factores macroeconómicos en México y, a medida que la Sociedad crezca de manera selectiva en el extranjero, en otros mercados, que se encuentran fuera del control de la Sociedad y que también pueden afectar sus resultados de operación y/o la oferta y demanda de habitaciones de hotel en sus mercados. Por ejemplo, cualquier reincidencia prolongada de enfermedades contagiosas, inestabilidad social o desastres naturales de gran magnitud, puede tener un impacto adverso en la demanda de alojamiento. Los cambios adversos en estos factores podrían afectar negativamente la demanda de habitaciones de hotel, los precios de las mismas y la capacidad de la Sociedad para seguir adelante con sus planes de expansión, lo que a su vez podría afectar sus ingresos.

- B. Ingresos por arrendamiento. FSTAY cuenta con contratos para el arrendamiento de ciertos locales comerciales que forman parte integral de algunos de los hoteles del Portafolio Inicial. Estos contratos de arrendamiento cuentan con ciertas cláusulas de vencimiento anticipado las cuales de aplicarse podrían poner en riesgo la capacidad de FSTAY de recibir ingresos por arrendamiento de espacios comerciales. Si bien los ingresos por arrendamiento de espacios comerciales representan menos de 2.0% del total de los ingresos de FSTAY, éstos podrían verse mermados por la actualización de un supuesto de vencimiento anticipado, entre otros. Así mismo, los ingresos por arrendamiento de espacios comerciales dependen de la capacidad de pago de los arrendatarios de dichos espacios, en caso de éstos no realizaran el pago puntual de sus obligaciones, FSTAY podría sufrir un detrimento en sus ingresos.
- C. Vencimiento de los arrendamientos. Los arrendamientos de locales comerciales típicamente se celebran por un plazo de 5 años, no obstante, de vencerse dichos contratos y no renovarse, FSTAY podría sufrir un detrimento en sus ingresos.
- D. Gastos de Operación. No obstante que HCE cuenta con un sólido historial de operación de hoteles que evidencia un comportamiento significativamente superior a sus competidores en términos de desempeño de dichas unidades hoteleras, los gastos de operación del Portafolio Inicial de FSTAY podrían verse impactados negativamente en caso de que HCE a través de OHCE operara de forma distinta a como lo ha hecho en el pasado.
- E. Tipo de Cambio. No obstante que el 100% de los ingresos totales del Portafolio Inicial se encuentran denominados en pesos, la volatilidad en el tipo de cambio del peso mexicano a dólar americano podría impactar negativamente el desempeño operativo de FSTAY. Lo anterior derivado de que los hoteles de FSTAY se encuentran inmersos en un mercado altamente competitivo que depende de la demanda por habitaciones así como del entorno económico en general. Un incremento sustancial sostenido en el tipo de cambio podría generar presiones inflacionarias que a su vez podrían reflejarse en una disminución del consumo interno del país lo cual afectaría directamente a la industria hotelera en general y en su justa medida a FSTAY. Así mismo, ciertos costos y gastos de FSTAY podrían estar ligados al

comportamiento del tipo de cambio lo cual podría impactar negativamente la rentabilidad de los hoteles de FSTAY en caso de existir un incremento sustancial sostenido en dicho tipo de cambio.

### 3.1. Resultados de la operación

Los resultados de las operaciones descritos a continuación se refieren a los resultados históricos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y se derivan de los estados financieros combinados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

Métricas Operativas del Portafolio Inicial	Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de:		
	2017	2016	2015
Hoteles	42	42	42
Habitaciones en Operación	4,980	4,944	4,899
Cuartos Noche Instalados	1,804,399	1,790,194	1,590,897
Cuartos Noche Ocupados	1,136,672	1,096,008	978,508
Ocupación	63.0%	61.2%	61.5%
Tarifa Promedio (Ps.)	\$969	\$879	\$795
Tarifa Efectiva (Ps.)	\$611	\$538	\$489

Estado Combinado de Resultados	Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de:		
	2017	2016	2015
Ingresos por:			
Operación hotelera	\$1,149,794	\$1,005,741	\$818,389
Arrendamientos a terceros	\$9,232	\$6,152	\$5,683
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$1,159,026</b>	<b>\$1,011,893</b>	<b>\$824,072</b>
Costos y Gastos de Operación	\$407,459	\$376,327	\$322,667
Gastos de Administración y Ventas	\$330,583	\$288,181	\$226,810
	<b>\$738,042</b>	<b>\$664,508</b>	<b>\$549,477</b>
Depreciación y Amortización	\$153,073	\$143,623	\$109,308
<b>Utilidad Combinada de Operación</b>	<b>\$267,911</b>	<b>\$203,762</b>	<b>\$165,288</b>
Gastos Financieros Netos	\$93,949	\$90,853	\$69,336
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>\$173,961</b>	<b>\$112,910</b>	<b>\$95,953</b>
Impuestos a la Utilidad	\$29,112	\$14,075	\$3,974
<b>Utilidad Neta del Año</b>	<b>\$144,849</b>	<b>\$98,835</b>	<b>\$91,979</b>
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura	\$4,025	\$10,454	\$4,509
<b>Resultado Integral del Año</b>	<b>\$148,874</b>	<b>\$109,289</b>	<b>\$96,488</b>

Métricas de Desempeño Financiero No IFRS	Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de:		
	2017	2016	2015
Utilidad de operación	\$267,911	\$203,762	\$165,288
(+) Depreciación	\$153,073	\$143,623	\$109,308
<b>EBITDA</b>	<b>\$420,984</b>	<b>\$347,385</b>	<b>\$274,596</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	36.3%	34.3%	33.3%
EBITDA	\$420,984	\$347,385	\$274,596
(-) Reserva de FF&E Capex	\$49,857	\$42,912	\$34,828
<b>NOI</b>	<b>\$371,127</b>	<b>\$304,473</b>	<b>\$239,768</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	32.0%	30.1%	29.1%
Utilidad Neta	\$144,849	\$98,835	\$91,979
(+) Depreciación	\$153,073	\$143,623	\$109,308
<b>FFO</b>	<b>\$297,922</b>	<b>\$242,458</b>	<b>\$201,287</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	25.7%	24.0%	24.4%
FFO	\$297,922	\$242,458	\$201,287
(-) Reserva de FF&E Capex	\$49,857	\$42,912	\$34,828
<b>AFFO</b>	<b>\$248,065</b>	<b>\$199,546</b>	<b>\$166,459</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	<b>21.4%</b>	<b>19.7%</b>	<b>20.2%</b>
FFO	\$297,922	\$242,458	\$201,287
(+) Impuestos	\$29,112	\$14,075	\$3,974
<b>FFO Ajustado por Impuestos</b>	<b>\$327,034</b>	<b>\$256,533</b>	<b>\$205,260</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	28.2%	25.4%	24.9%
AFFO	\$248,065	\$199,546	\$166,459
(+) Impuestos	\$29,112	\$14,075	\$3,974
<b>AFFO Ajustado por Impuestos</b>	<b>\$277,177</b>	<b>\$213,621</b>	<b>\$170,433</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	<b>23.9%</b>	<b>21.1%</b>	<b>20.7%</b>

*Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2016.*

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos combinados se incrementó en 14.5%, al pasar de \$1,011.9 millones en 2016 a \$1,159.0 millones en 2017. Los costos y gastos combinados totales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, ascendieron a \$738.0 millones, lo que representó un incremento del 11.1% con respecto a los \$664.5 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron; (i) los costos y gastos operativos, que se incrementaron en 8.3%, al pasar de \$376.3 millones en el 2016 a \$407.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017; y (ii) los gastos de administración y ventas, que se incrementaron en 14.7%, al pasar de \$288.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$330.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.



- *Ingresos Totales.* El total de ingresos combinados se incrementó en 14.5%, al pasar de \$1,011.9 millones en 2016 a \$1,159.0 millones en 2017. Este incremento se debió principalmente al fortalecimiento de métricas operativas del Portafolio Inicial producto de la maduración de ciertos hoteles.
- *Costos y Gastos de Operación.* Los costos y gastos operativos se incrementaron en 8.3% al pasar de \$376.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$407.5 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debe primordialmente a que los costos en la operación hotelera mantienen una naturaleza mayormente variable frente al crecimiento en ingresos.
- *Gastos de Administración y Ventas.* Los gastos de administración y ventas se incrementaron en 14.7% al pasar de \$288.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$330.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento – en línea con el de ingresos totales – está ligado al pago de comisiones por administración y venta por el fortalecimiento en los indicadores operativos y renta de habitaciones incremental.
- *Gastos por depreciación.* Los gastos por depreciación se incrementaron en 6.6% al pasar de \$143.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$153.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Este incremento se debió principalmente al alta de activos fijos producto de la aplicación de la reserva de capex de mantenimiento mayor en hoteles del Portafolio Inicial.
- *Utilidad de operación.* La utilidad combinada de operación se incrementó en 31.5% al pasar de \$203.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$267.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, por los factores antes mencionados.
- *Gastos financieros netos.* Los gastos financieros netos aumentaron en 3.4% al pasar de \$90.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, a \$93.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 debido al incremento en la tasa de referencia.
- *Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$29.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, en comparación con \$14.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 debido al aumento en la utilidad antes de impuestos.
- *Utilidad neta combinada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad combinada del año se incrementó en 46.6%, al pasar de \$98.8 millones a \$144.8 millones por los factores antes mencionados.
- *Resultado integral del año.* Derivado de la contratación de instrumentos financieros para la cobertura de tasas de interés el resultado integral del año ascendió a \$148.9 millones, un crecimiento de 36.2% comparado con los \$109.3 millones al cierre de 2016. El efecto por valuación de instrumentos de cobertura neto de impuesto sobre la renta en 2017 fue de \$4.0 mientras que en 2016 fue de \$10.5 millones.

***Comparación de los resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, frente al año que terminó el 31 de diciembre de 2015.***

*Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos combinados se incrementó en 22.8%, al pasar de \$824.1 millones en 2015 a \$1,011.9 millones en 2016. Los costos y gastos combinados totales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, ascendieron a \$664.5 millones, lo que representó un incremento del 20.9% con respecto a los

\$549.5 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015. Los costos que sufrieron el mayor porcentaje de aumento incluyeron; (i) los costos y gastos operativos, que se incrementaron en 16.6%, al pasar de \$322.7 millones en el 2015 a \$376.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016; (ii) los gastos de administración y ventas, que se incrementaron en 27.1%, al pasar de \$226.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$288.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y (iii) los gastos de depreciación, que se incrementaron en 31.4%, al pasar de \$109.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$143.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 debido al incremento en el número de hoteles en ese año.

- *Ingresos Totales.* El total de ingresos combinados se incrementó en 22.8%, al pasar de \$824.1 millones en 2015 a \$1,011.9 millones en 2016, lo anterior principalmente producto del fortalecimiento del desempeño operativo reflejo de la maduración de hoteles del Portafolio Inicial.
- *Costos y Gastos de Operación.* Los costos y gastos operativos se incrementaron en 16.6% al pasar de \$322.7 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$376.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016. Este incremento se debe primordialmente a que los costos en la operación hotelera mantienen una naturaleza mayormente variable frente al crecimiento en ingresos.
- *Gastos de Administración y Ventas.* Los gastos de administración y ventas se incrementaron en 27.1% al pasar de \$226.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$288.2 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016.
- *Gastos por depreciación.* Los gastos por depreciación se incrementaron en 31.4% al pasar de \$109.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$143.6 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, debido a la apertura de nuevos hoteles al cierre del año 2015.
- *Utilidad de operación.* La utilidad combinada de operación se incrementó en 23.3% al pasar de \$165.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$203.8 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 por los factores antes mencionados.
- *Gastos financieros netos.* Los gastos financieros netos aumentaron en 31.0% al pasar de \$69.3 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, a \$90.9 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 producto principalmente de los incrementos en la tasa de interés de referencia, así como a la contratación de deuda incremental para el portafolio.
- *Impuestos.* El gasto en impuestos a la utilidad ascendió a \$14.1 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, en comparación con \$4.0 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 debido al aumento en la utilidad antes de impuestos.
- *Utilidad neta combinada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad combinada del año se incrementó en 7.5%, al pasar de \$92.0 millones a \$98.8 millones por los factores antes mencionados.
- *Resultado integral del año.* Derivado de la contratación de instrumentos financieros para la cobertura de tasas de interés el resultado integral del año ascendió a \$109.3 millones, un crecimiento de 13.3% comparado con los \$96.5 millones al cierre de 2015. El efecto por

valuación de instrumentos de cobertura neto de impuesto sobre la renta en 2016 fue de \$10.5 mientras que en 2016 fue de \$4.5 millones.

### **3.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

El efectivo aumento 36.4% al 31 de diciembre de 2017 en comparación con el cierre de diciembre de 2016. Lo anterior se debió fundamentalmente al desempeño favorable del Portafolio Inicial.

La deuda financiera sin incluir los intereses por pagar disminuyó a \$1,185.7 millones como parte de su esquema de amortización.

FSTAY considera que sus políticas de la tesorería son conservadoras y sin ánimo de especulación, el efectivo e inversiones temporales de FSTAY se denominan principalmente en pesos mexicanos. El órgano interno que determina las políticas de la tesorería es el Comité Técnico. La política determina que las inversiones que se hagan deben de ser de renta fija gubernamentales.

En cuanto al activo fijo neto, se registró un decremento de 1.8% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2016, derivado del proceso natural de depreciación del activo.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cuenta con un Capital Contable de \$938.0 producto de una disminución de contribuciones netas de accionistas por \$2,000.6 millones, parcialmente compensado por un incremento en utilidad integral por \$144.9 millones.

### **3.3. Control Interno**

Durante 2018 el comité de auditoría de HCE fue responsable de (i) proporcionar al consejo de administración de HCE opiniones en relación con los lineamientos en materia de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación de los auditores externos; (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos y analizar los informes elaborados por los mismos; (iii) supervisar la preparación de los estados financieros; (iv) presentar al consejo de administración de HCE un informe relacionado con la eficacia de los sistemas de control interno; (v) auxiliar al consejo de administración de HCE en la preparación de sus informes anuales y el cumplimiento de sus obligaciones de entrega de información; (vi) investigar los incumplimientos relacionados con los lineamientos y políticas operativas y contables, o del sistema de control interno; (vii) comunicar al consejo de administración de HCE todas aquellas irregularidades de las que tenga conocimiento; (viii) convocar asambleas de accionistas; (ix) verificar que el director general implemente las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y el consejo de administración; y (x) verificar la implementación de los mecanismos de control interno. Dentro de sus evaluaciones y gestiones el comité de auditoría incluyó las propias para los hoteles que conformaron el Portafolio Inicial.

Del momento de la emisión en adelante FSTAY velará para continuar con las mejores prácticas de control interno en el mercado.

### **3.4. Información Suplementaria - Estados Financieros Pro-forma**

El presente Prospecto incluye información financiera proforma no auditada al 31 de diciembre de 2017 y por el año que termino el 31 de diciembre de 2017 (los “Estados Pro Forma No Auditados”). Los Estados Pro Forma No Auditados deriva del estado de posición financiera del Fideicomiso y se presenta como si la aportación de los Activos Inmuebles y la Oferta se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2017, con relación al estado proforma de resultados integrales no auditado y al 31 de diciembre de 2017, con relación al estado proforma de posición financiera no auditado. Los estados financieros pro forma no auditados podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las operaciones; (iii) los valores de compraventa finales de los Activos Iniciales; y (iv) servicios administrativos estimados por la administración del Fideicomiso. Los estados financieros proforma no auditados no pretenden representar la condición financiera o los resultados que hubieran ocurridos si la aportación de los Activos Inmobiliarios o la Oferta se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o proyectar la condición financiera a partir de una fecha o periodo futuro. A continuación se presenta un resumen de los estados financieros proforma.

Estado de Resultados Pro-forma	Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de:		
	2017	Ajustes	2017 Pro-forma
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$1,159,026</b>	<b>\$0</b>	<b>\$1,159,026</b>
Costos y Gastos Operativos	\$407,459	\$0	\$407,459
Gastos de Administración y Ventas	\$330,583	\$16,390	\$346,973
Depreciación y Amortización	\$153,073	\$44,489	\$197,562
<b>Costos y Gastos Totales</b>	<b>\$891,115</b>	<b>\$60,879</b>	<b>\$951,994</b>
<b>Utilidad Consolidada de Operación</b>	<b>\$267,911</b>	<b>(\$60,879)</b>	<b>\$207,031</b>
Ingresos y Gastos Financieros	\$93,949	-	\$93,949
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>\$173,961</b>	<b>(\$60,879)</b>	<b>\$113,082</b>
Impuestos a la Utilidad	\$29,112	(\$29,112)	\$0
<b>Utilidad Neta del Periodo</b>	<b>\$144,849</b>	<b>(\$31,768)</b>	<b>\$113,082</b>

Métricas Financieras No IFRS Pro-forma	Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de:		
	2017	Ajustes	2017 Pro-forma
Utilidad de operación	\$267,911	(\$60,879)	\$207,031
(+) Depreciación	\$153,073	\$44,489	\$197,562
<b>EBITDA</b>	<b>\$420,984</b>	<b>(\$16,390)</b>	<b>\$404,593</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	36.3%		34.9%
EBITDA	\$420,984	(\$16,390)	\$404,593
(-) Reserva de FF&E Capex	\$49,857	\$0	\$49,857
<b>NOI</b>	<b>\$371,127</b>	<b>(\$16,390)</b>	<b>\$354,736</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	32.0%		30.6%
Utilidad Neta	\$144,849	(\$31,768)	\$113,082
(+) Depreciación	\$153,073	\$44,489	\$197,562
<b>FFO</b>	<b>\$297,922</b>	<b>\$12,721</b>	<b>\$310,644</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	25.7%		26.8%
FFO	\$297,922	\$12,721	\$310,644
(-) Reserva de FF&E Capex	\$49,857	\$0	\$49,857
<b>AFFO</b>	<b>\$248,066</b>	<b>\$12,721</b>	<b>\$260,787</b>
Porcentaje de Ingresos Totales	21.4%		22.5%

**a) Resultados de Operación**

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales Proforma del Portafolio Inicial no cuentan con ajuste alguno.

### Costos y Gastos de Operación

Los Costos y Gastos de Operación no cuentan con ajuste alguno.

### Gastos de Administración y Ventas

Los Gastos de Administración y Ventas del Portafolio Inicial contarían con un aumento derivado del costo administrativo incremental por la estructura de Administradora FHCE, S.A. de C.V. los cuales se calculan como un monto total de \$16.4 millones. Estos gastos corresponden al pago por renta de oficinas, nómina, procesos de avalúo, auditoría, requerimientos regulatorios y gastos relacionados al fideicomiso, entre otros.

### Depreciación y Amortización

La depreciación y amortización del Portafolio Inicial aumenta \$44.5 millones. Lo anterior en virtud de que el valor de contribución del activo fijo neto al fideicomiso comparativamente ante el valor neto contable del activo fijo en los Estados Financieros Combinados presenta una revaluación de 45.0%.

### Impuestos a la Utilidad

Derivado de la emisión de FSTAY y producto de la adopción del régimen fiscal de Fibra, FSTAY no contaría con pago de impuestos a la utilidad. Lo anterior implica una eliminación de \$29.1 millones en este rubro.

### Utilidad Neta

Reflejo de los ajustes anteriormente descritos la utilidad neta proforma disminuye \$31.8 millones de realizarse la emisión de FSTAY.

Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017

Estado de Posición Financiera Pro-forma (Cifras en miles de pesos)	Constitución del Fideicomiso	Aportación de Activos Fijos	Ajustes por Emisión del Vehículo	Pro-forma
Efectivo caja y bancos	\$0	\$0	\$15,790	\$15,790
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas por cobrar intercompañía	\$0	\$0	\$0	\$0
Impuestos por recuperar	\$0	\$0	\$0	\$0
Pagos anticipados	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Activo circulante</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$15,790</b>	<b>\$15,790</b>
Activo Fijo Neto	\$0	\$5,916,362	\$0	\$5,916,362
Instrumentos financieros	\$0	\$13,855	\$0	\$13,855
Depositos Garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Activo Largo Plazo</b>	<b>\$0</b>	<b>\$5,930,218</b>	<b>\$0</b>	<b>\$5,930,218</b>
<b>Total Activo</b>	<b>\$0</b>	<b>\$5,930,218</b>	<b>\$15,790</b>	<b>\$5,946,007</b>
Prestamos bancarios porción circulante	\$0	\$96,000	\$0	\$96,000
Cuentas por pagar	\$0	\$194,210	(\$194,210)	\$0
Cuentas por pagar intercompañía	\$0	\$1,800,000	(\$1,700,000)	\$100,000
Impuestos y Gastos acumulados	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Pasivo circulante</b>	<b>\$0</b>	<b>\$2,090,210</b>	<b>(\$1,894,210)</b>	<b>\$196,000</b>
Prestamos bancarios	\$0	\$1,089,687	\$0	\$1,089,687
Impuestos diferidos	\$0	\$0	\$0	\$0
Instrumentos financieros	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>\$0</b>	<b>\$1,089,687</b>	<b>\$0</b>	<b>\$1,089,687</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>\$0</b>	<b>\$3,179,898</b>	<b>(\$1,894,210)</b>	<b>\$1,285,687</b>
<b>Total Capital Contable</b>	<b>\$0</b>	<b>\$2,750,320</b>	<b>\$1,910,000</b>	<b>\$4,660,320</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>\$0</b>	<b>\$5,930,218</b>	<b>\$15,790</b>	<b>\$5,946,007</b>

#### a) Situación financiera, liquidez y recursos de capital proforma

En cuanto al estado de posición financiera pro-forma se identifican 4 etapas de acuerdo a la formación del fideicomiso:

- 1) Creación del fideicomiso con una aportación inicial de \$10.00 pesos mexicano.
- 2) Aportación de activos de acuerdo a su valor de mercado por \$5,916.4 millones, el cual se compone de \$5,722.2 millones de valor de mercado de los activos el cual fue determinado por un experto independiente y \$194.2 millones por concepto de pago de ISAI asociado a la adquisición de dichos activos por parte del Fideicomiso, contribución de su deuda bancaria \$1,200.0 millones y de sus cuentas por pagar intercompañías por \$1,800.0 millones.
- 3) Emisión de FSTAY con recaudación de los recursos de la oferta en caja e incremento en capital contable derivado de la oferta pública primaria por un monto de \$2,000.0 millones.

- 4) Liquidación de cuentas por pagar intercompañías por \$1,700.0 millones.

#### **4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

##### Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

Una vez iniciada su operación, el Fideicomiso aplicará políticas contables sobre las cuales la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

##### Estimaciones contables

Las estimaciones se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

##### Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

El Fideicomiso a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evaluará a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto se registrará en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

##### Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos del Fideicomiso medirán su valor razonable en los estados financieros. Se ha establecido un comité de valuación, el cual dirige la administración del Fideicomiso, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utilizará los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabajará de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas a los estados financieros.

*Juicios críticos al aplicar las políticas contables:*

##### Adquisición de activo vs Combinación de negocios

La administración del Fideicomiso aplica su juicio al determinar si una adquisición de una propiedad de inversión o una cartera de propiedades de inversión es una combinación de negocios o una adquisición de activos. Particularmente, se consideran los siguientes criterios:



- i. El número de propiedades de terrenos y edificios adquiridos.
- ii. La medida en que se adquieren procesos significativos y, en particular, la extensión de los servicios auxiliares provistos por la entidad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de propiedad, etc.).
- iii. Si la entidad adquirida ha asignado su propio personal para administrar la propiedad y / o implementar cualquier proceso (incluida toda la administración pertinente, como facturación, cobranza de efectivo, suministro de información de gestión a los propietarios de la entidad e información del inquilino).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la contabilización del reconocimiento inicial y posterior de los activos y pasivos adquiridos. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en los estados financieros adjuntos se contabilizaron como adquisiciones de activo.

#### Clasificación del Hotel (Inversión o Activo Adquirido)

Una propiedad de inversión se mantiene para obtener alquileres o para la revalorización del capital, o ambos. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo independientemente de otros activos mantenidos. Esto distingue una propiedad de inversión de una propiedad ocupada por el propietario.

FSTAY es el dueño de la propiedad y administra los servicios prestados a los huéspedes del hotel mediante la celebración de contratos de operación y arrendamiento; si los servicios prestados a los invitados son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de FSTAY. Un hotel administrado por el propietario es una propiedad ocupada, en lugar de una propiedad de inversión.

Puede ser difícil determinar si los servicios prestados son lo suficientemente significativos como para que una propiedad no califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, el propietario de un hotel a veces transfiere algunas responsabilidades a terceros en virtud de un acuerdo operativo. La posición del propietario podría ser, en esencia, un inversor pasivo o el propietario podría simplemente haber externalizado las funciones diarias al mismo tiempo que conserva una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo de las operaciones del hotel.

La gerencia utiliza su juicio profesional para clasificar los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, planta y equipo del hotel, dado que cada hotel se utiliza en su curso normal de negocios y, por lo tanto, no se considera como una propiedad de inversión

## VII. PERSONAS RESPONSABLES

### EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria,  
como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. 3387

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, revisó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [•]  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [•]  
Cargo: Delegado Fiduciario

## EL FIDEICOMITENTE

Promotora FHCE, S.A. de C.V.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [•]  
Cargo: [Director General]

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [•]  
Cargo: [Director de Finanzas]

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [•]  
Cargo: [Director Legal]

## INTERMEDIARIO COLOCADOR

Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la Oferta Pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la [Bolsa de Valores].

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre:

Cargo:

## INTERMEDIARIO COLOCADOR

Scotia Inverlat, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la Oferta Pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la [Bolsa de Valores].

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.”

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Vinicio Valentín Álvarez Acevedo  
Cargo: Apoderado

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Yesika Anayanzi Navarro Terán  
Cargo: Apoderado

## EL REPRESENTANTE COMÚN

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (División Fiduciaria)

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Rosa Adriana Pérez Quesnel

Cargo: Apoderada

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Alfredo Arturo Hernández Arroyo

Cargo: Apoderado

**LICENCIADO EN DERECHO**

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ, S.C.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_

Por:

Cargo: Socio

## AUDITOR EXTERNO

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que (i) los estados financieros combinados de Hoteles City Express - Negocio de Operación Hotelera, al y por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, contenidos en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 23 de febrero de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría; (ii) el estado de posición financiera de Hoteles City Express - Portafolio Fstay (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2018 que contiene el presente Prospecto, fue dictaminado con fecha 16 de abril de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría; y (iii) los estados financieros proforma de la Emisora al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, contenidos en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 16 de abril de 2018, de acuerdo con las Normas Internacionales de Trabajos de Aseguramiento 3420, *Trabajos de Aseguramiento para Reportar Sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*.

Asimismo, manifiesto que, he leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y examinación realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realicé procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados.

---

C. P. C. María Isabel Romero Miranda  
Socia de Auditoría



## VIII. ANEXOS

**Anexo "A" - Estados financieros**

**Anexo "A.1" Estados Financieros Combinados**

**Anexo "A.2" Estados Financieros Combinados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018 y 2017**

**Anexo "A.3" Información Financiera Proforma No Auditada al 31 de marzo de 2018**

**Anexo "B" - Opinión Legal**

**Anexo "C" - Título**

**Anexo "D" - Contrato de Fideicomiso**



**Anexo "E" - Información Adicional**

**Anexo "F" - Contrato de Administración**

**Anexo "G" - Opinión Fiscal**

**Anexo "H" - Confirmación del SAT**