

A photograph of a modern, multi-story City Express hotel building at night. The building is illuminated from within, with many windows glowing yellow. A blue sign with the 'cityexpress. hoteles' logo is visible on the upper part of the building. In the foreground, there is a parking lot with a few cars and a street lamp. The sky is dark blue with some clouds.

# Presentación Corporativa

Hoteles City Express

Febrero 2021

The logo for City Express Hoteles, featuring the words 'cityexpress.' in white and 'hoteles' in white on a blue rectangular background.

**cityexpress.**  
**hoteles**

# Primera Cadena Hotelera en el Mundo en obtener el Certificado “Safehotels CovidClean”

## Consideraciones Importantes (China y EE.UU.)

- ✓ Gastos post apertura son principalmente en alimentos y viajes
- ✓ Recuperación impulsada por el viajero de negocio, principalmente
- ✓ 60% de las reservaciones recibidas son realizadas por personas menores a 30 años
- ✓ Preferencia por rutas terrestres (incluyendo rutas mayores a 3 horas)
- ✓ Viajes domésticos principalmente
- ✓ Preferencia al sector de hoteles “Budget”, siendo este último el más resiliente
- ✓ El sector de hoteles de lujo (>4 estrellas) afectado por poca demanda internacional y la disminución en el gasto medio destinado a viajes

## Perfil del Cliente y Nueva Normalidad

- ✓ 90% de los viajeros son nacionales y principalmente terrestres
- ✓ 89% de los cuartos noche vendidos son a viajeros de negocios
- ✓ Edad promedio entre los 30 y 40 años
- ✓ Alrededor del 85% de los viajeros son terrestres
- ✓ Uso constante de la tecnología (ie. Check in – Check out a distancia)
- ✓ Huésped: empleados con enfoque en supervisión de la distribución y el buen funcionamiento de plantas, almacenes, entre otras

## Estándares de Bioseguridad

Mitigación y Prevención		Seguridad e Higiene
Infografías de Bioseguridad		Acciones en mantenimiento
Estrictas políticas en A&B		Estrictas políticas en áreas públicas
Limpieza de calidad hospitalaria		Protocolos de actuación








- Primera cadena a nivel mundial en recibir la Certificación “Safehotels CovidClean” por parte de la Organización Mundial de la Salud
- Manual de Bioseguridad basado en los lineamientos de la WTTC -> Base de la industria sobre la cual actualmente se está operando



# Procesos de Seguimiento y Medidas Tomadas en Respuesta al Coronavirus (COVID-19)

1

## Huéspedes y Colaboradores

- Primera cadena de hoteles en el mundo en certificarse como “Safehotels CovidClean” bajo los más estrictos estándares de la Organización Mundial de la Salud
- Capacitación e información constante sobre los protocolos de salud y bioseguridad implementados en la cadena, así como sobre mecanismos de prevención y cuidado de la salud personal
- Incrementamos la frecuencia de limpieza de nuestras áreas públicas utilizando agentes de limpieza de calidad hospitalaria
- Mantenemos una estrecha colaboración con autoridades locales, estatales y federales para mantener debidamente informados a nuestros huéspedes y colaboradores sobre todo lo relacionado al COVID-19
- Cambios a las políticas de reservación y programas de lealtad para dar mayor flexibilidad a nuestros huéspedes

2

## Situación Financiera

- Disposición de \$1.0 bn de pesos de nuestra línea de crédito revolvente con el objetivo de garantizar mayor liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria. Lo anterior, única y exclusivamente como una medida de prevención, por lo que los recursos se encuentran invertidos en instrumentos de deuda a partir del día de la disposición
- Acuerdos con todos los bancos con quienes mantenemos relación, para la obtención de dispensas para el 100% de nuestros créditos con el fin de suspender los compromisos asumidos de covenants financieros hasta el 4Q21 en su mayoría
- Cierre de un contrato para Operaciones Financieras Derivadas de Compra de Acciones (“Equity Forward”), bajo el cual se establece el intercambio de acciones hasta por un monto notional que no exceda de \$100 millones de pesos y el cual a la fecha de su vencimiento será liquidado por diferencias

3

## Posibles Estrategias

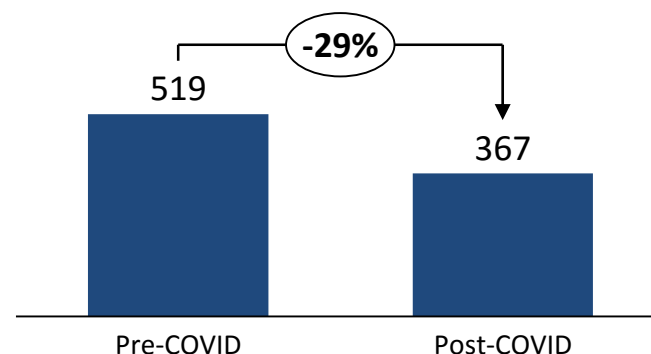
- Enfoque principal basado en reducir el apalancamiento bajo distintos planes de acción:
- Estricta evaluación de factibilidad para detener proyectos nuevos de construcción hasta no tener una mayor claridad de la situación macroeconómica actual
- Evaluación del reciclaje de terrenos y/o activos
- Incrementar el número de coinversiones con socios estratégicos en activos que al día de hoy son 100% propiedad de la compañía, con el objetivo de diversificar el riesgo
- Estrategia de crecimiento “asset light” enfocada en contratos de administración y franquicia

# Logramos Reducir el Punto de Equilibrio Gracias a las Acciones y Eficiencias Derivadas del Recorte en Gasto

## Estatus de Dispensas y Diferimientos de Pagos de Capital

- ✓ Logramos obtener dispensas por parte de nuestros acreedores bancarios para reducir hasta en 29% el pago de amortizaciones en 2020
- ✓ Dispensas sobre incumplimiento de covenants financieros en su mayoría hasta diciembre 2021. A la fecha estamos en cumplimiento con todas nuestras obligaciones bancarias

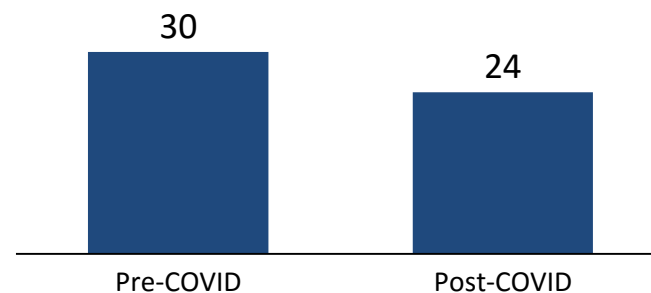
## Amortizaciones 2020



## Efectos y eficiencias a nivel operativo derivado del recorte en gasto

- ✓ Nuestra base de gastos y la flexibilidad del modelo de negocio nos permite operar con tarifas y ocupaciones menores al resto de la industria, así como con un menor punto de equilibrio
- ✓ Con el fin de evitar despidos, se logró una negociación en la compensación tanto con empleados sindicalizados como con personal de confianza
- ✓ Proveedores constructivos con negociaciones acordadas. Reducción del 15 – 20% en precios de insumos
- ✓ Importante reducción en la quema de flujo de efectivo. Capacidad para operar de 18-20 meses con ocupación cero (estimado a partir del mes de abril 2020)

## EBITDA Breakeven (%)

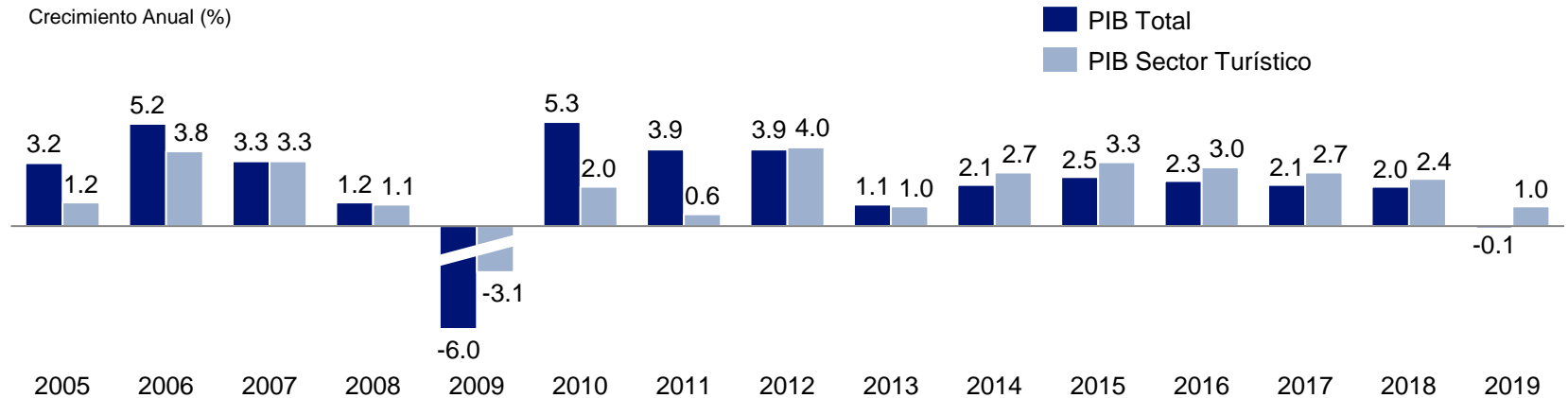


# Industria Hotelera en México

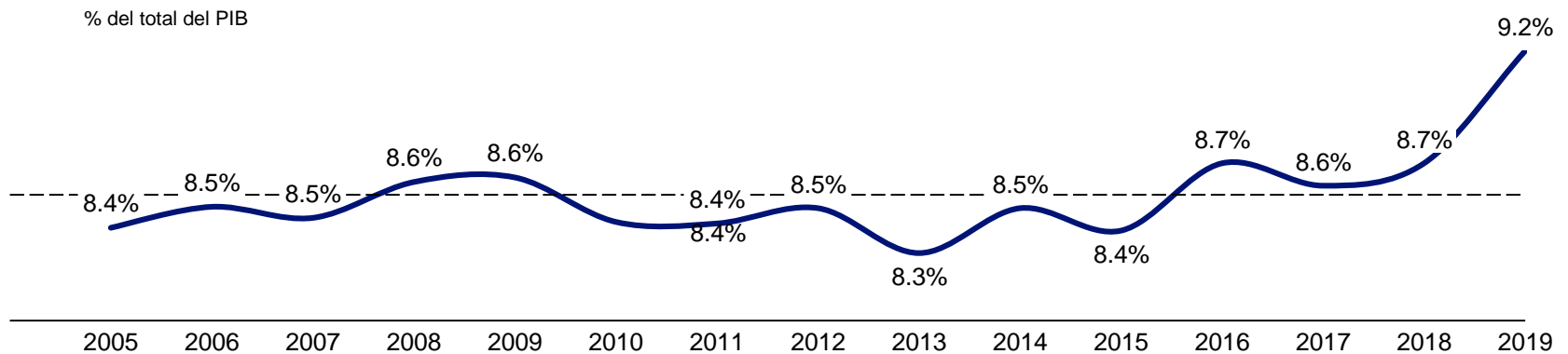
**cityexpress**  
hoteles

# Turismo contribuye con el 9% del PIB de México

## Evolución Histórica del Total del PIB y PIB del Sector Turístico



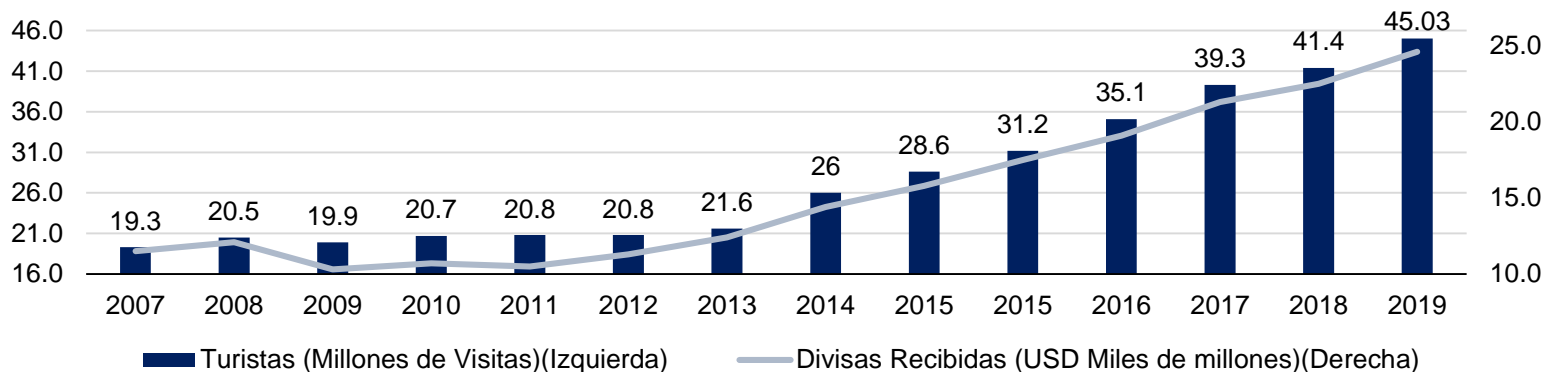
## Gasto en Turismo como Porcentaje del PIB Total



Fuente: Elaboración y desestacionalización del Banco de México con base en datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal y Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA)

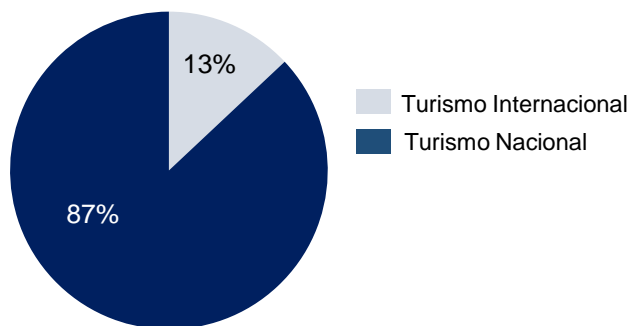
# Fortalecimiento del Turismo Impulsado por el Turismo Doméstico y Turistas Internacionales

## Llegadas de Turistas Internacionales y Excedentes de Divisas



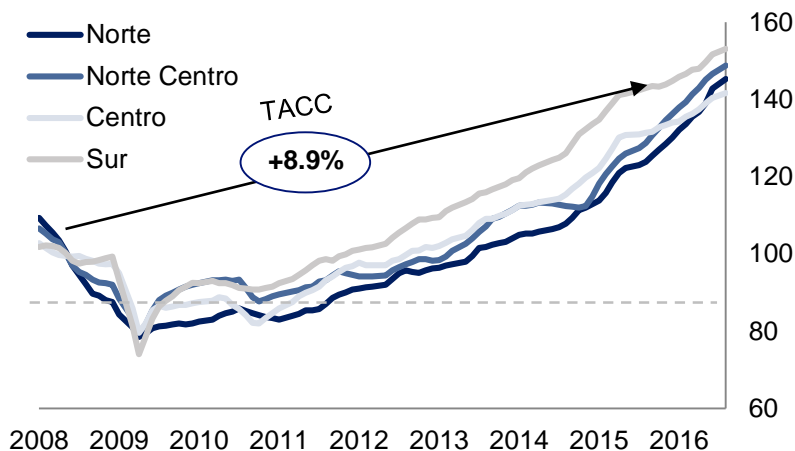
## Gasto por Turismo en México (PIB Turístico)

2019



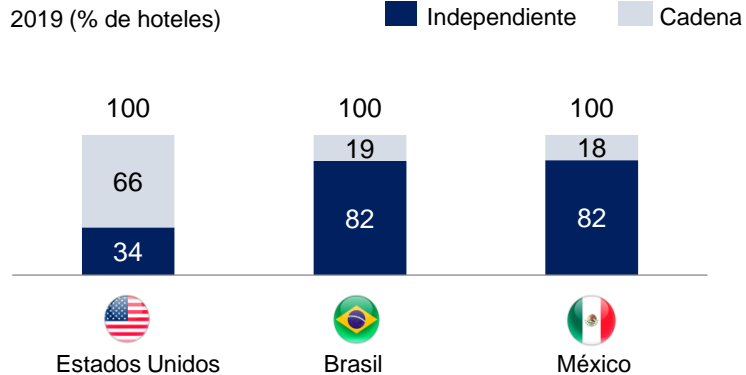
## Índice de Ocupación Hotelera

Base 2008 (2008 = 100)

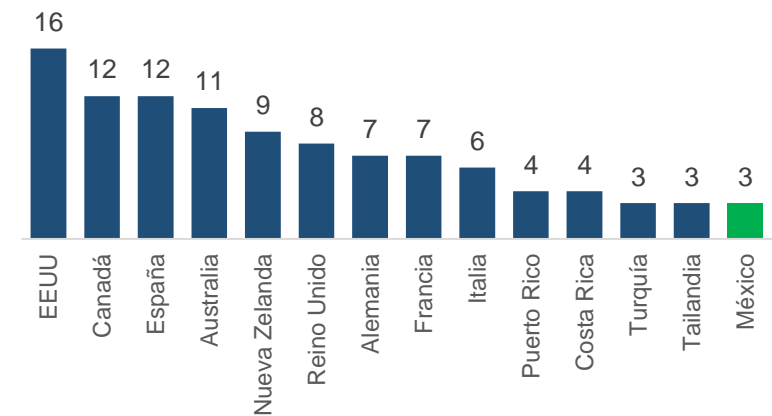


# Industria Fragmentada con Oportunidades de Consolidación

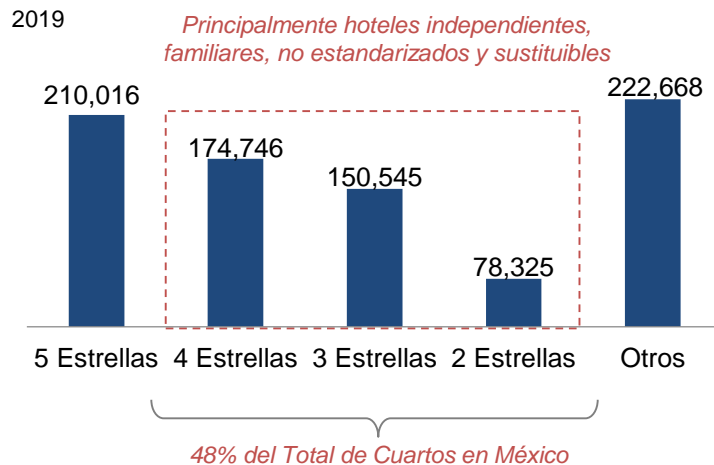
## Detalle de Hoteles Independientes y de Cadenas



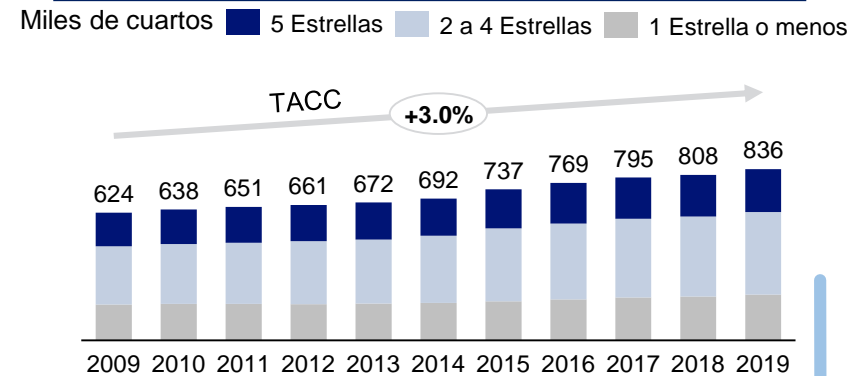
## Número de Cuartos por Miles de Habitantes



## Habitaciones en México por Número de Estrellas



## Crecimiento en Oferta Hotelera



Fuente: INEGI, Secretaría de Turismo, Secretaría de Comunicaciones y Transporte, JLL, PwC, Euromonitor.



# Principales Agentes en México



# Hoteles City Express Actualmente

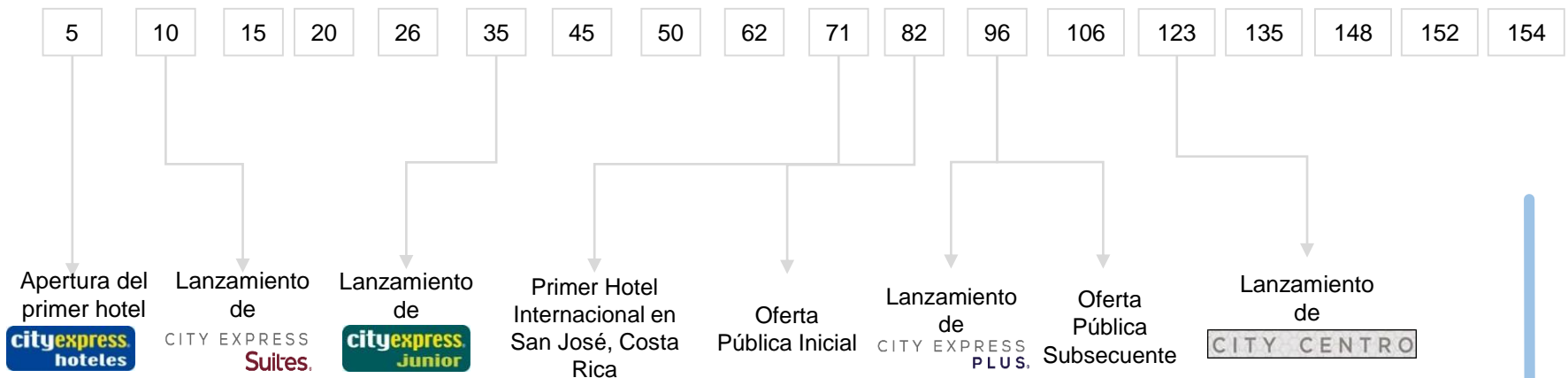
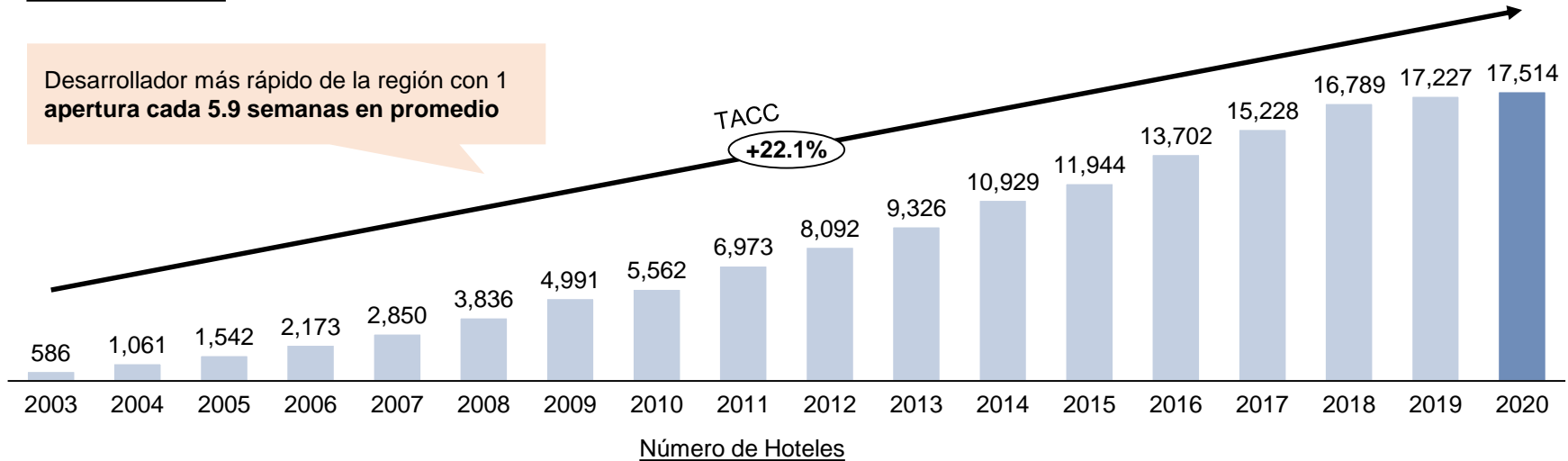
**cityexpress**  
hoteles

# Somos la Cadena Hotelera con Mayor Crecimiento en México...

## Crecimiento Histórico de la Cadena

### Cuartos Instalados

Desarrollador más rápido de la región con 1 apertura cada 5.9 semanas en promedio



# Una Marca y Cinco Productos Exitosos para Servir a Nuestros Segmentos de Mercado



CITY EXPRESS PLUS.

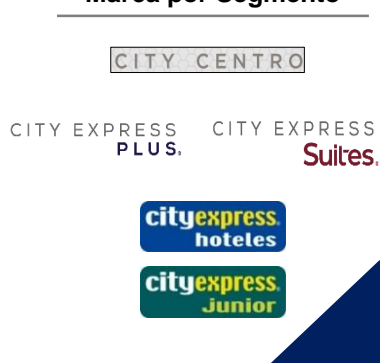


CITY EXPRESS Suites.

CITY CENTRO

Descripción	cityexpress hoteles	CITY EXPRESS PLUS.	cityexpress Junior	CITY EXPRESS Suites.	CITY CENTRO
Descripción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marca insignia</li> <li>• Servicios esenciales</li> <li>• Segmento económico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Producto City Express en ubicaciones Premium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marca de segmento económico</li> <li>• Misma calidad pero con cuartos más pequeños</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marca de estancia prolongada</li> <li>• Diseño tipo departamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Producto esencial en centros de ciudad y con acabados premium</li> </ul>
Tamaño de Cuarto Promedio	23 m <sup>2</sup> (248 ft <sup>2</sup> )	25 m <sup>2</sup> (269 ft <sup>2</sup> )	17 m <sup>2</sup> (183 ft <sup>2</sup> )	30 m <sup>2</sup> (323 ft <sup>2</sup> )	30 m <sup>2</sup> (323 ft <sup>2</sup> )
Tarifa Diaria Promedio (ADR)	MXN \$650 – \$1,750	MXN \$950 – \$2,900	MXN \$550 – \$1,100	MXN \$950 – \$2,400	MXN \$ 1,600 – \$3,000
Cuartos por Hotel	100 – 150	70 - 150	105 – 134	26 – 120	35 – 80
# de Hoteles	92	25	22	12	3
# de Cuartos	10,758	3,351	2,467	721	217

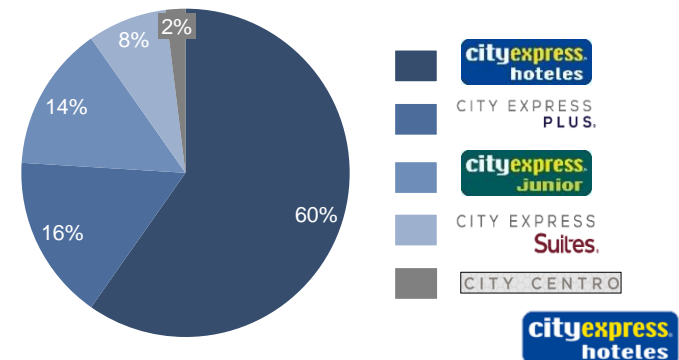
## Marca por Segmento



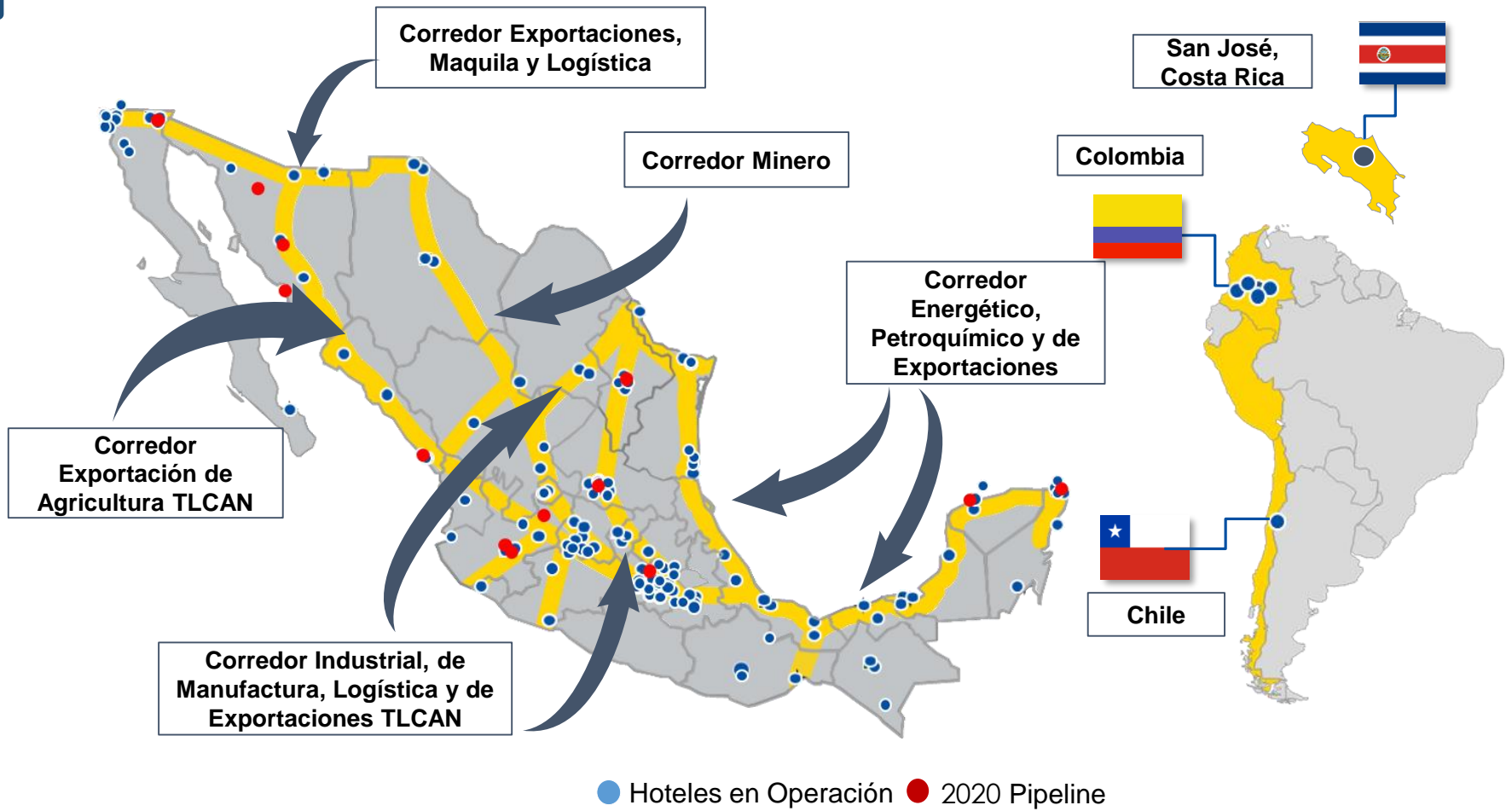
## ADR Objetivo (MXN)



## Distribución por Número de Habitaciones



# ... Y Gran Diversificación en Diferentes Geografías y Países

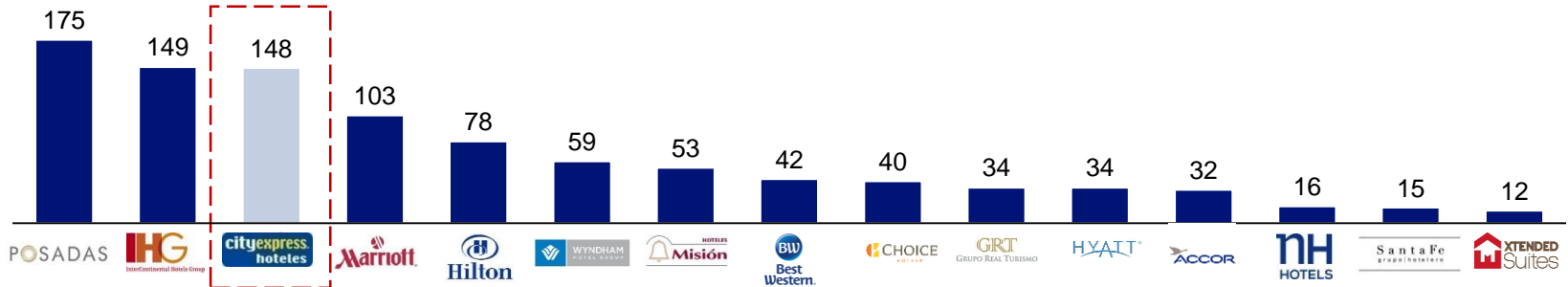


Pipeline 2020 y 2021 detenido hasta nuevo aviso

# Reflejado en la Creación del Inventario más Grande por Marca en México

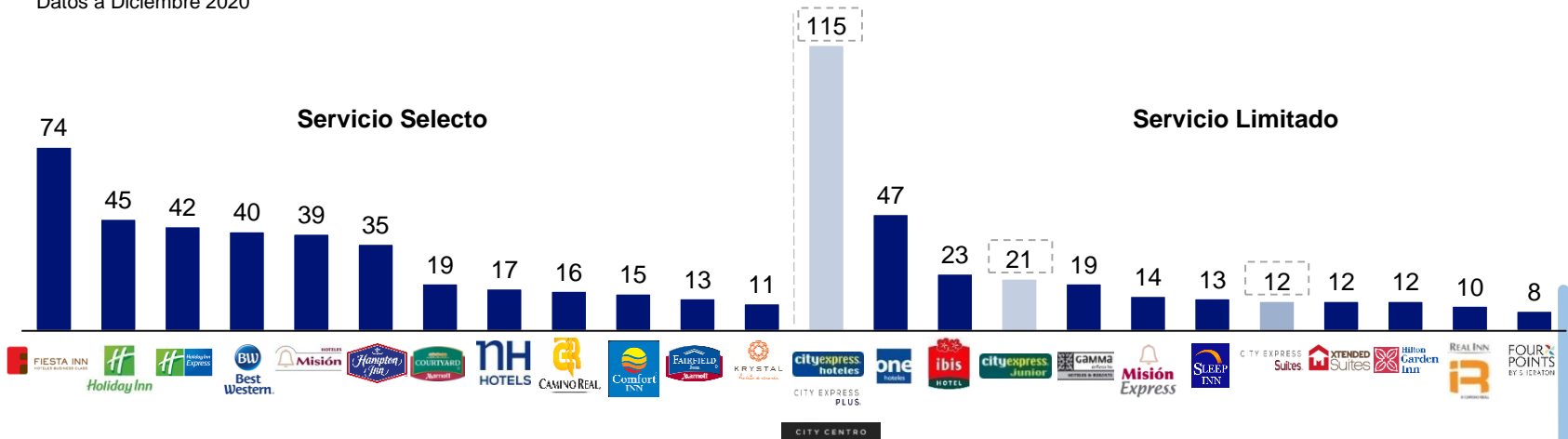
## Número de Hoteles por Cadena en México

Datos a Diciembre 2020



## Número de Hoteles por Marca en México

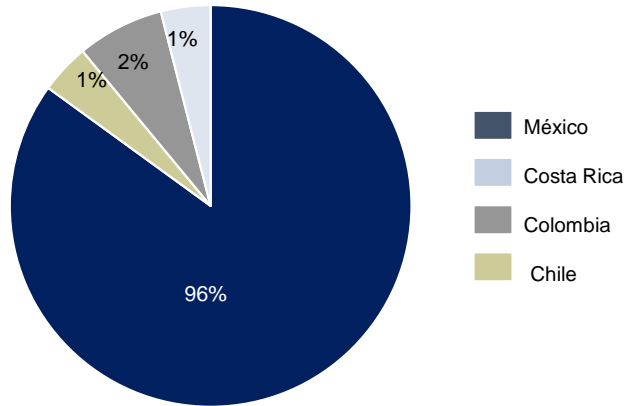
Datos a Diciembre 2020



# ... Y Favorecido por la Exposición a Diferentes Actividades Económicas, Marcas y Estructuras

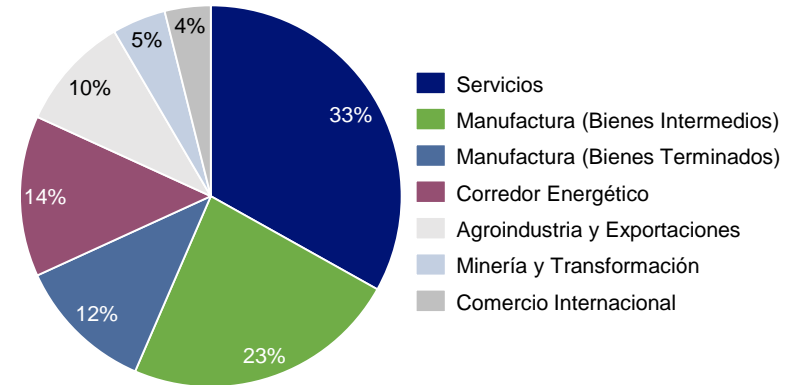
## Cobertura por País

A Diciembre 2020



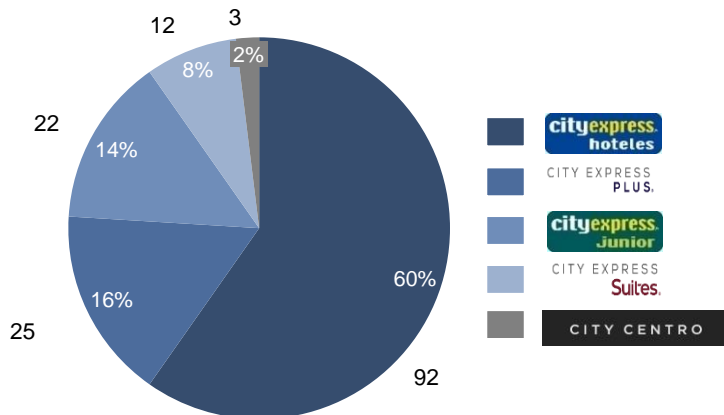
## Presencia en México por Actividad Económica

A Diciembre 2020, % del Portafolio Total basado en Número de Hoteles



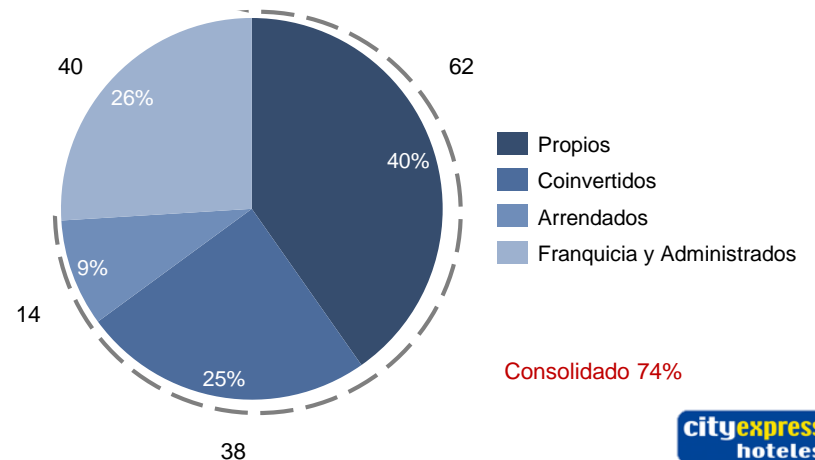
## Portafolio de Hoteles por Marca

A Diciembre 2020, # de Hoteles y % del Portafolio Total



## Portafolio de Hoteles por Propiedad

A Diciembre 2020, # de Hoteles y % del Portafolio Total

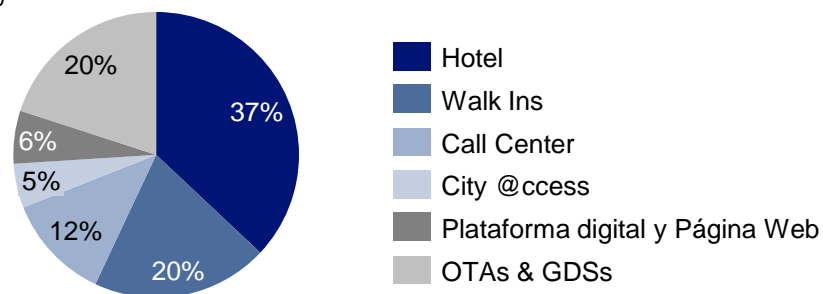


# Plataforma Tecnológica de Distribución de Cuartos Innovadora y Disruptiva

- Plataforma tecnológica innovadora con captación de alrededor del **80% de reservaciones a través de canales propios**
- **Sistema de Yield Management** optimizado y gestión de tarifa propiedad por propiedad, día por día enfocado en **maximizar tarifa efectiva**
- **Programa de Lealtad “City Premios”** con **más de 1,000,000 miembros activos** que representó aprox. **25%** del total de cuartos noche ocupados
- Más de **8,000 convenios corporativos** que representan aprox. **40% del total de cuartos noche ocupados**
- **Convenios y alianzas comerciales** establecidas y que se traducen en ventas

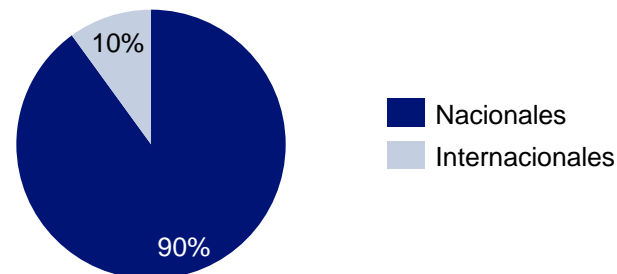
## Cuartos Noches Vendidos por Canal

2019



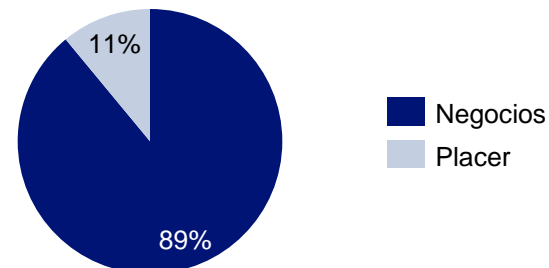
## Cuartos Noches Vendidos por Procedencia

2020



## Cuartos Vendidos por Tipo de Viaje

2020





# ...Y con un Sólido Gobierno Corporativo y Prácticas de Sostenibilidad

## Fuerte Apoyo Institucional que Incentiva el Crecimiento

Morgan Stanley



- Prácticas alineadas a proteger intereses minoritarios
- Cero tolerancia a la corrupción.
- Políticas y Manuales de Gobierno Corporativo efectivamente implementados: <https://goo.gl/vFvNOV>
- Consejo de Administración predominantemente independiente – 10 de 11 miembros son independientes

## Consejo de Administración Comprometido y Capaz

Comités del Consejo de Administración



## Estrategia de Sostenibilidad que Genera Resultados

- Política y Comité** de Sostenibilidad efectivamente implementado.
- Prácticas líder en protección al medio ambiente** y certificación internacional de hoteles.
- Catalizador de impactos ambientales, sociales y económicos** positivos en las comunidades en donde operamos.
- Profundamente Comprometidos con los **Objetivos del Desarrollo Sostenible 2030 de las Naciones Unidas.**

### Portafolio de certificaciones



### Pilares de la Estrategia e Iniciativas

Económico

Programa de Emprendimiento, Compromiso con generación de empleos bien remunerados

Ambiental

Programa Integral de Optimización de Recursos y Disminución de Huella de Carbono

Social

Programa de Inclusión Laboral y Bienestar para Colaboradores



Descargar Informe de Sostenibilidad 2018

<https://www.cityexpress.com/sostenibilidad>

# Resultados Operativos, Financieros y de Expansión

**cityexpress**  
hoteles

# Desarrollo de Hoteles e Inventario de Expansión

## Apertura de Hoteles en los Últimos 24 Meses



Ce Tepic  
Enero 2018



Ce Atlixco  
Marzo 2018



Ce Comitán  
Marzo 2018



Ce Gustavo  
Baz  
Junio 2018



CeP Cancún  
Aeropuerto  
Octubre 2018



CS Cancún  
Aeropuerto  
Octubre 2018



CeP Interlomas  
Nov. 2018



CeP Tampico  
Nov. 2018



Cj CDMX  
Sullivan  
Dic. 2018



CeP Mérida  
Dic. 2018



CeP Ensenada  
Dic. 2018



Ce Ensenada  
Dic. 2018



CeP Tijuana  
Dic. 2018



Ce CDMX  
Tlalpan  
Febrero 2019



Ce Tapachula  
Marzo 2019



Ce CDMX La  
Villa  
Abril 2019



CeP Chihuahua  
Abril 2019



CC SLP  
Nov. 2019

# Desarrollo de Hoteles e Inventario de Expansión

## 2020 – 2021 Pipeline de Desarrollo



Ce Guaymas  
Enero 2020



CP Mexicali  
Febrero 2020



CP Hermosillo  
Expo  
Agosto 2020



Ce Caborca  
Diciembre 2020



CP San Luis



Ce Monterrey  
San Nicolás



Ce Cuautitlán



Ce Lagos de  
Moreno



Ce Gdl.  
Galerías



CP Mazatlán



CP Mérida Siglo  
XXI



CP Gdl. Prov



CP CDMX Per  
Sur Cuicuilco



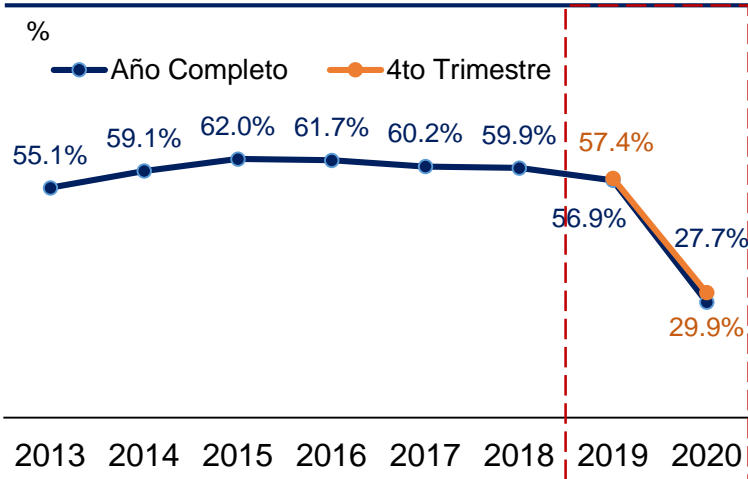
Ce CDMX  
Anzures



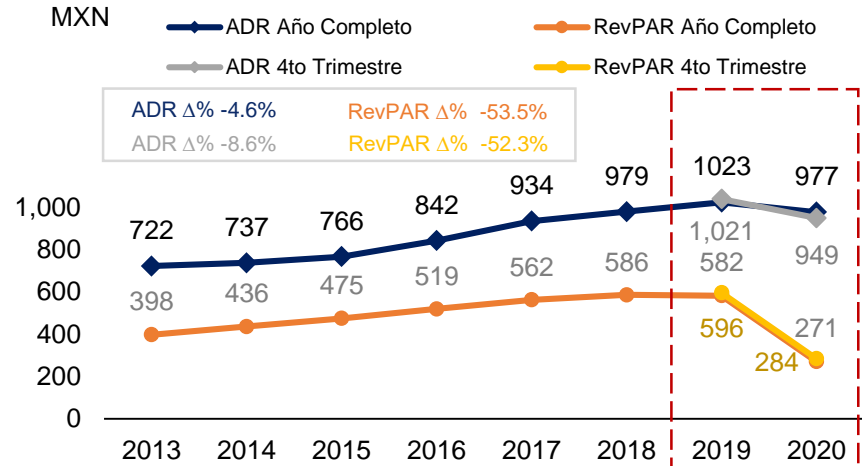
Ce Cancún  
Aeropuerto

# Resumen Operativo y Financiero

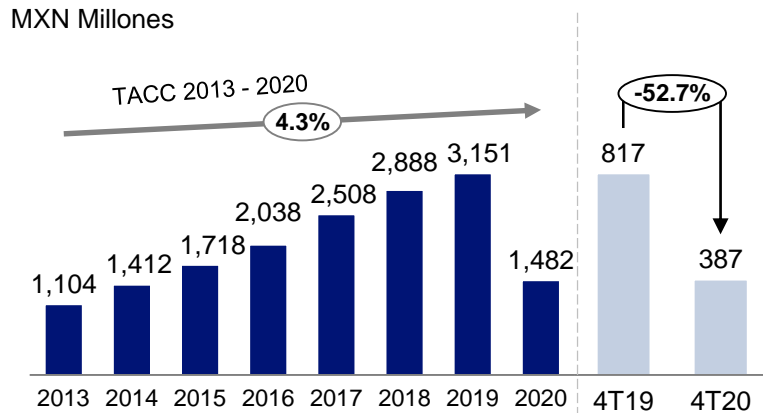
## Ocupación



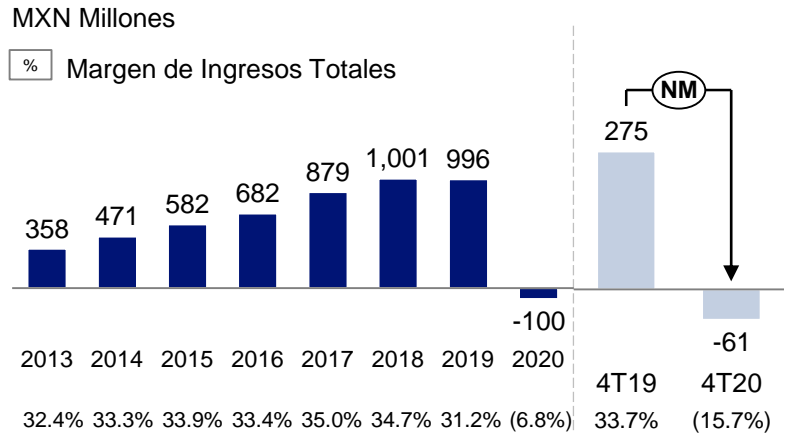
## Tarifa Promedio (ADR) y Tarifa Efectiva (RevPAR)



## Ingresos Totales



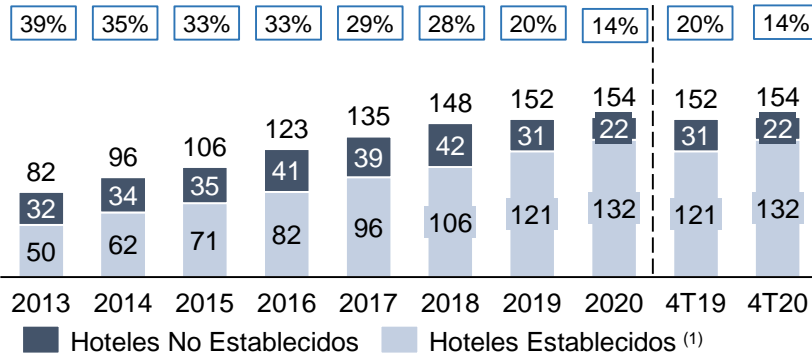
## EBITDA Ajustado y Margen



# Métricas de Hoteles Establecidos

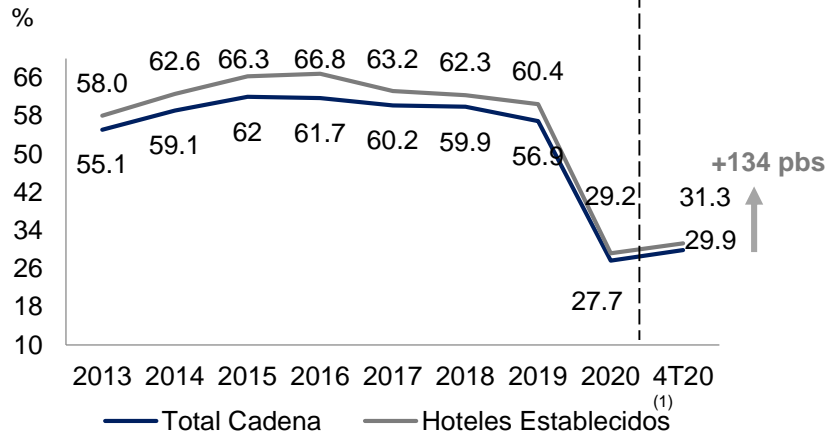
## Número de Hoteles en Operación

# de Hoteles en Operación al Final de cada Periodo



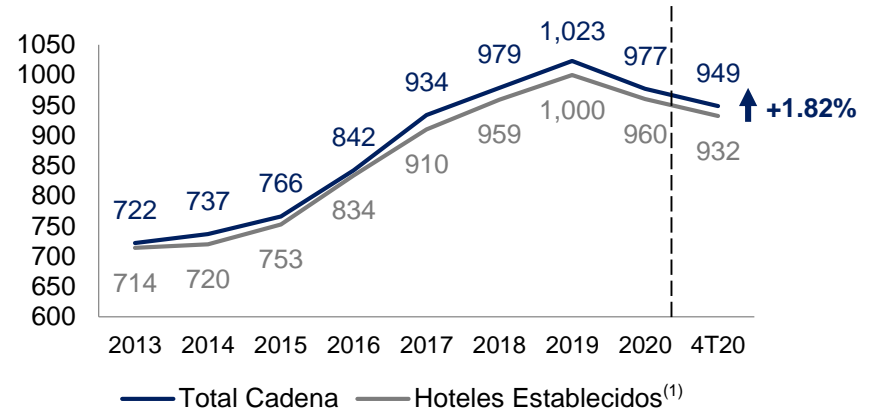
□ % de Hoteles No Establecidos

## Ocupación



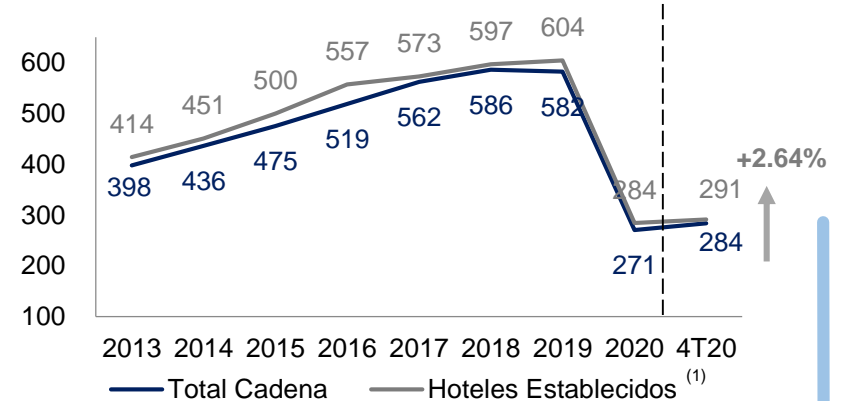
## ADR

MXN



## RevPAR

MXN

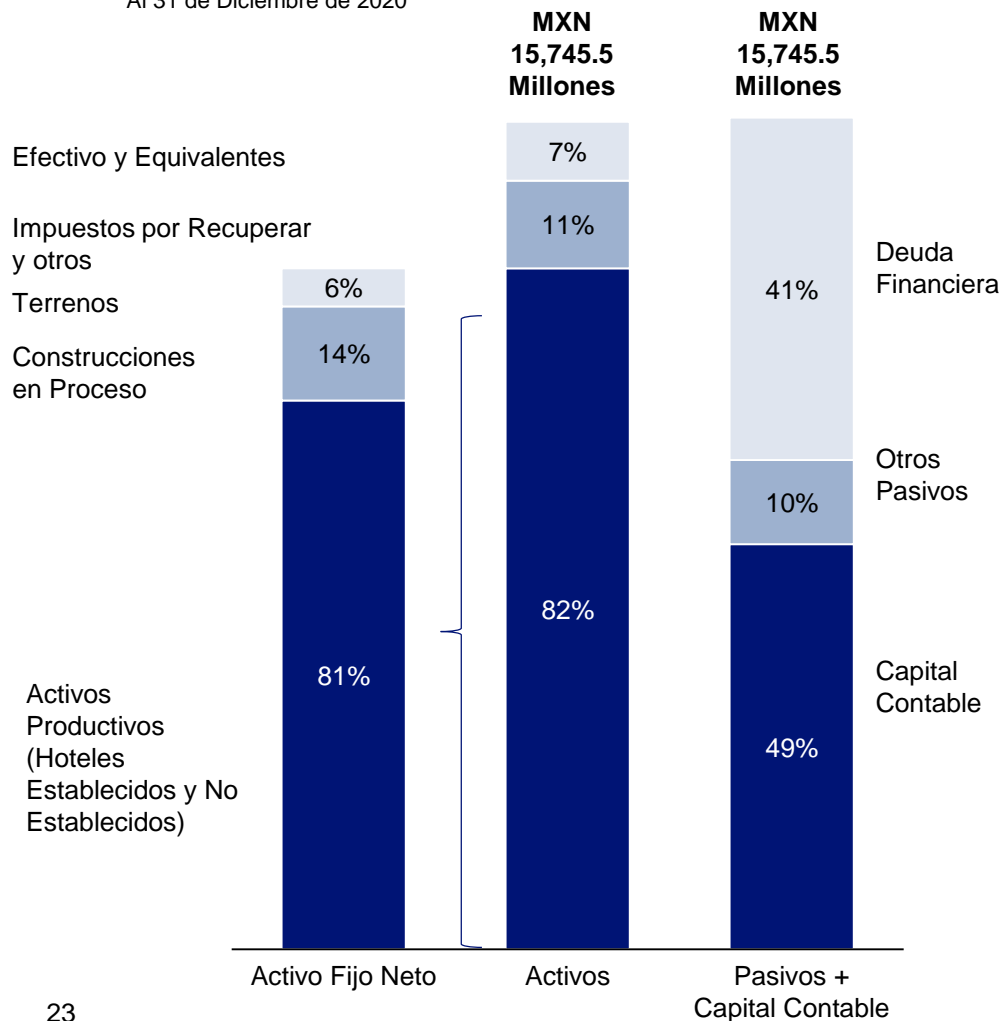


(1) Definido como hoteles con al menos 36 meses de operación

# Estructura de Capital y Posición Financiera

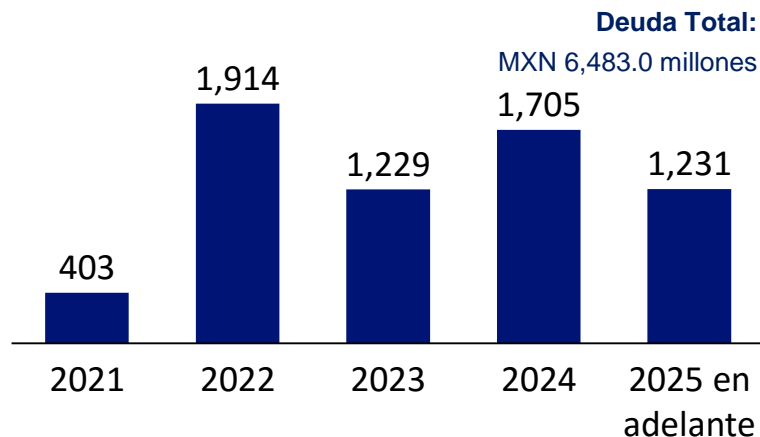
## Estructura de Balance General

Al 31 de Diciembre de 2020



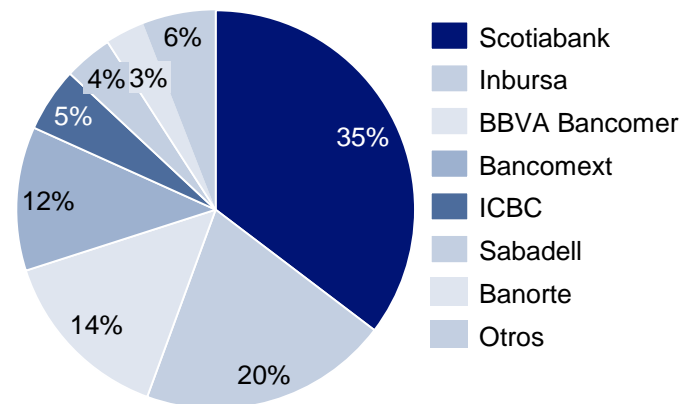
## Perfil de Vencimiento de Deuda

Al 31 de Diciembre de 2020

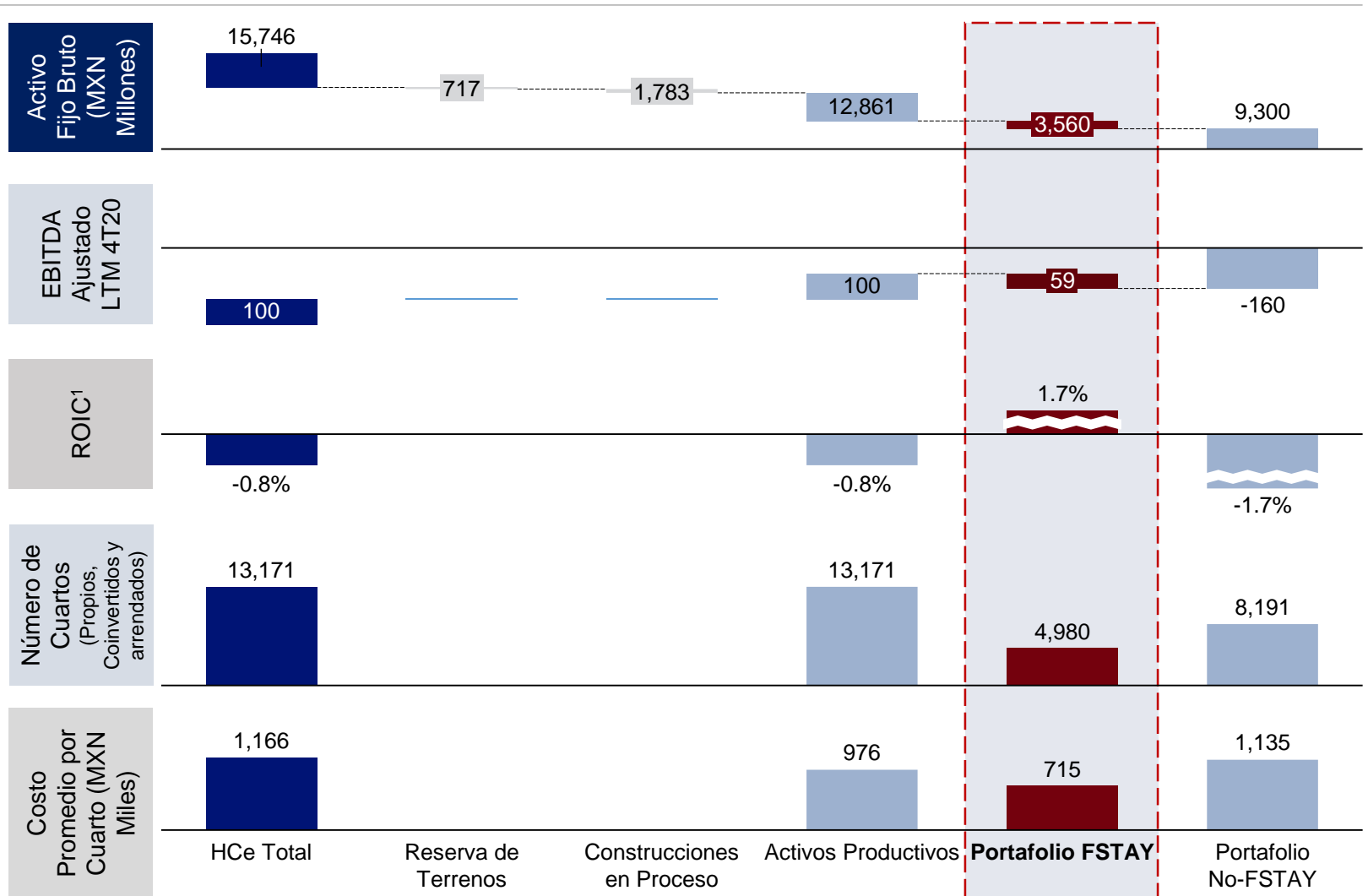


## Acceso a Diversas Fuentes de Financiamiento

Deuda Bancaria por Acreedor al 31 de Diciembre de 2020










# Retorno a la Inversión en Capital





# Una Mejor Compañía en Todos sus Frentes

		Oferta Pública Inicial (Noviembre 2013)	4to Trimestre 2020	
Plataforma del Hotel	Hoteles / Cuartos en Operación	72 / 8,201	154 / 17,514	 113.6%
	Pipeline de Desarrollo (Proyectos en Proceso)	13	30	 130.8%
Estadísticas Operativas <sup>1</sup>	Ocupación	55.1%	29.9%	 25.2 pp
	Tarifa Diaria Promedio (ADR)	\$722	\$949	 31.4%
	Ingresos por Cuarto Disponible (RevPAR)	\$398	\$284	 28.6%
Resultados Financieros <sup>1</sup>	Ingresos Totales	\$968 MM	\$1,482 MM	 53.1%
	EBITDA Ajustado / Margen	\$311 MM / 30.5%	(\$60.7) MM / (15.7%)	 NM

(1) Estadísticas Operativas al cierre del 4T20 y Resultados Financieros por los últimos 12 meses

# Fibra STAY



# Objetivos de la Fibra STAY

1

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



2

Obtener liquidez para reforzar el crecimiento en número de unidades para el periodo 2020 – 2022



3

Establecer un mecanismo de reciclaje de activos sostenible sin dilución alguna a accionistas y que permita crecimiento continuo

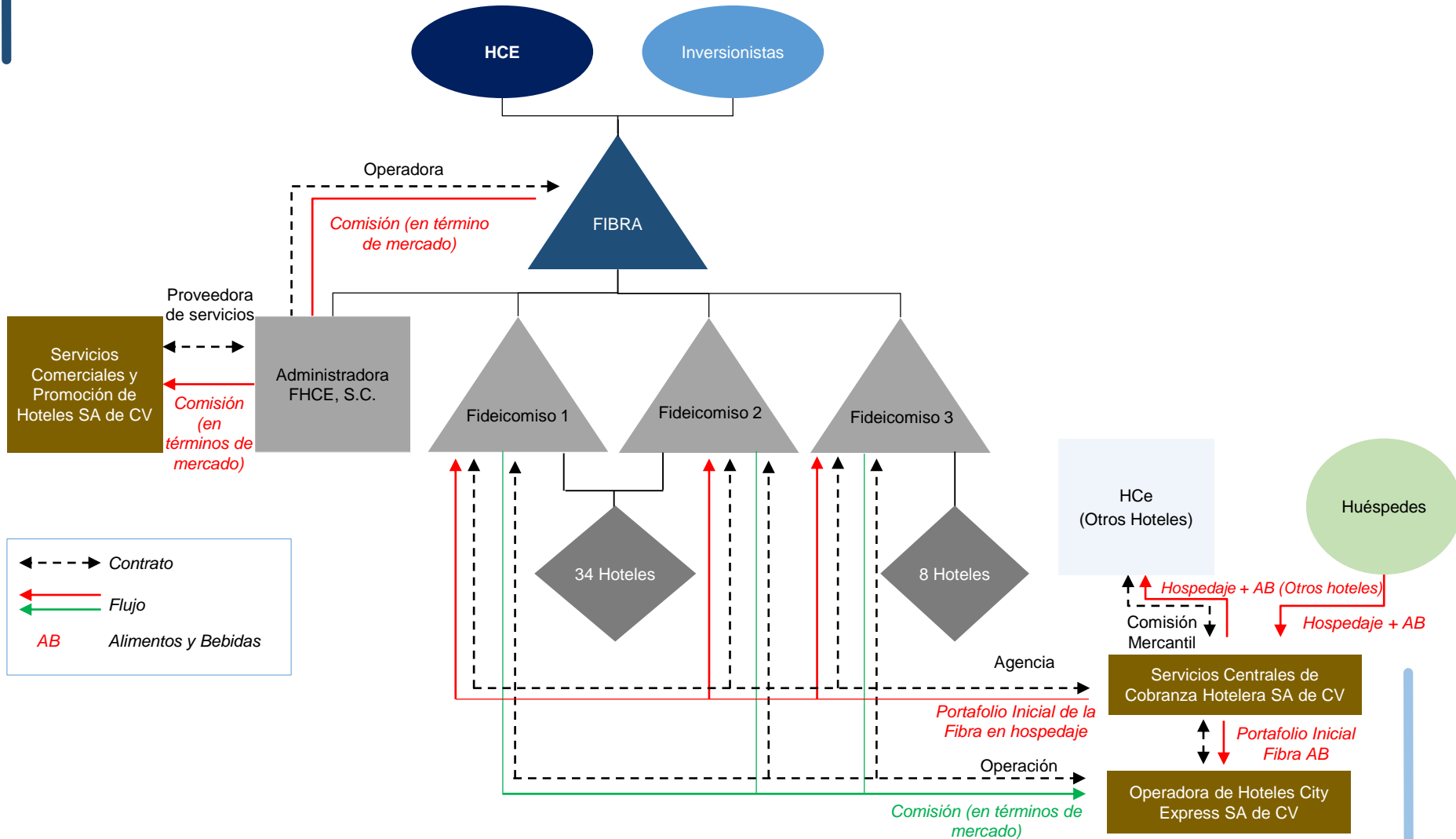


4

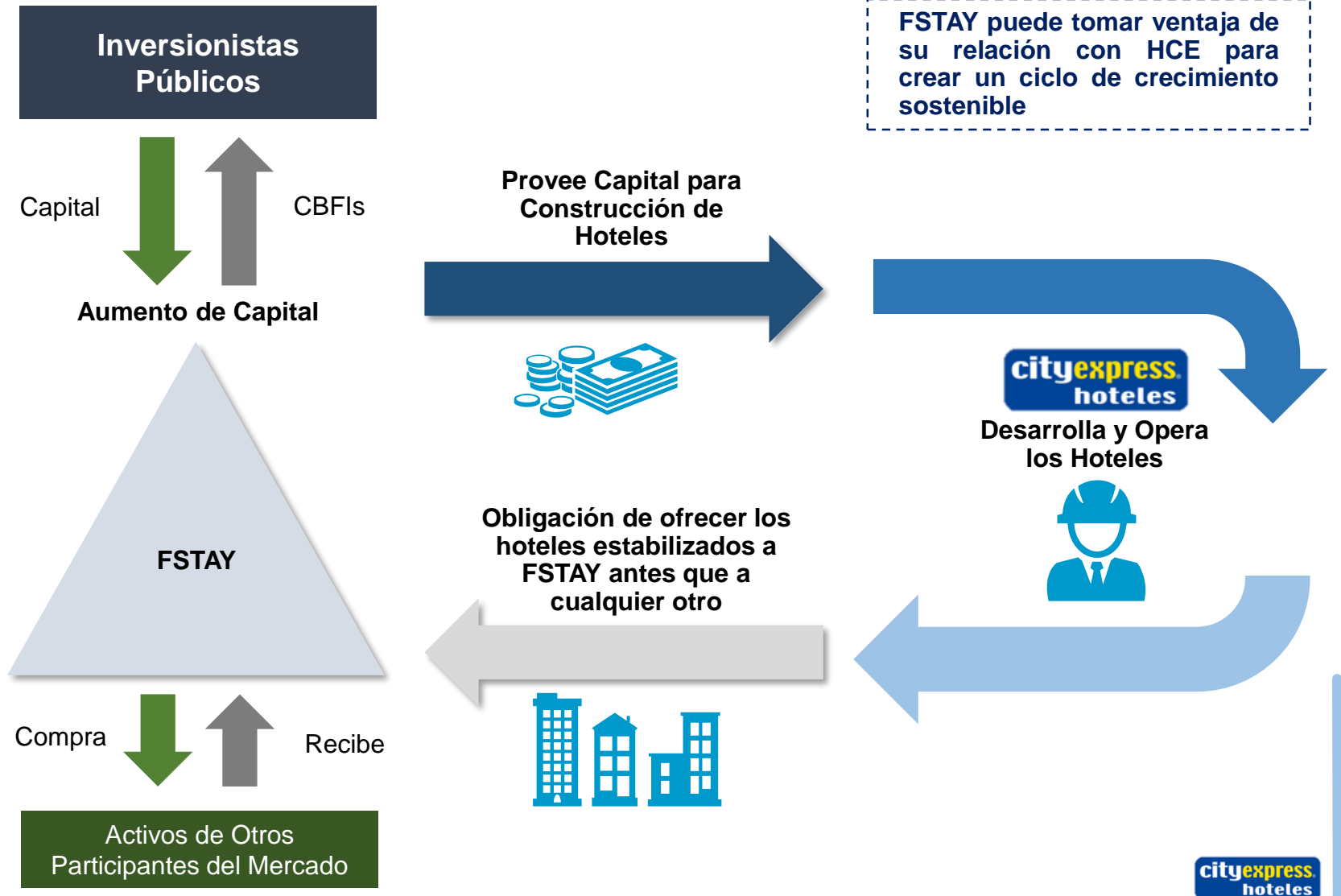
Generar transparencia en cuanto al desempeño y rentabilidad de Hoteles City Express



# Estructura de FSTAY



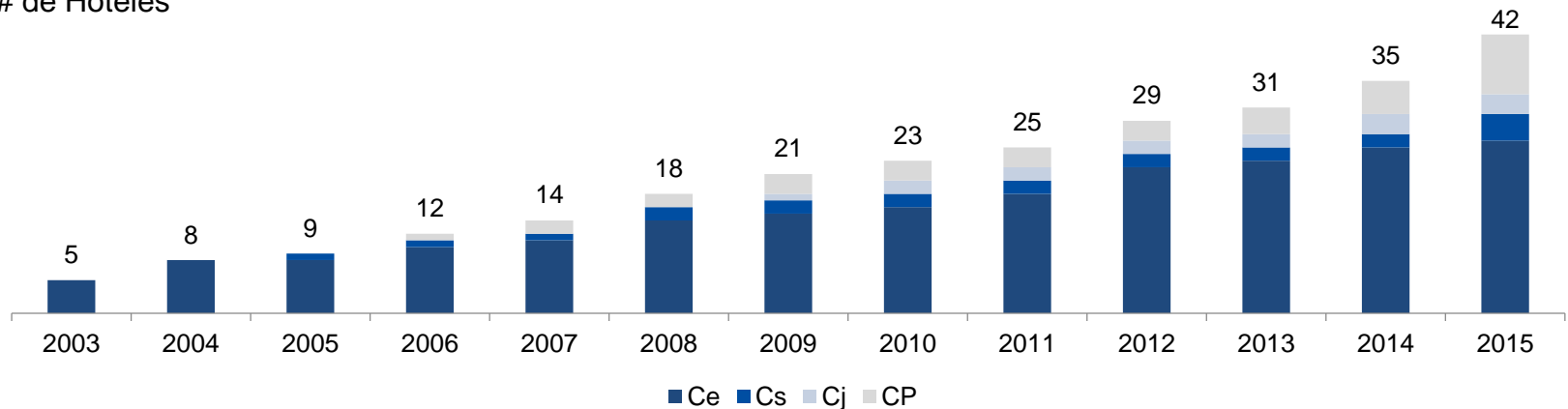
# Modelo Sostenible de Reciclaje de Capital



# El mejor Portafolio Estabilizado y Diversificado de su Clase

## Crecimiento del Portafolio por Marca

# de Hoteles



## Puntos Clave

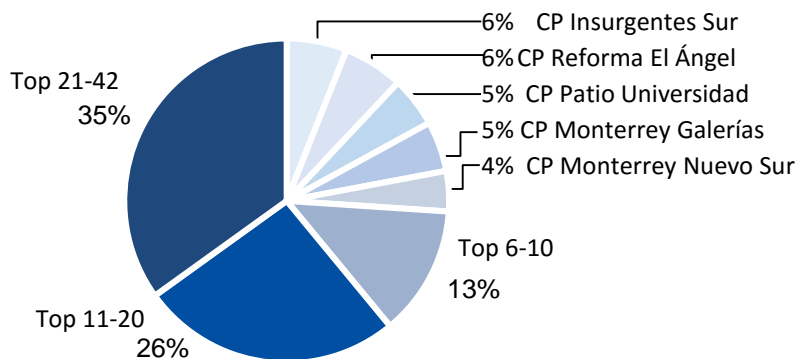
- Hoteles desarrollados y operados por Hoteles City Express bajo los más estrictos estándares de calidad.
- Activos ubicados estratégicamente en regiones con alta demanda de viajeros de negocios y con alto potencial de crecimiento.
- Portafolio Estabilizado de Hoteles – Todos los activos tienen 36 meses o más. Sin criterios adicionales mas que el periodo promedio de estabilización.



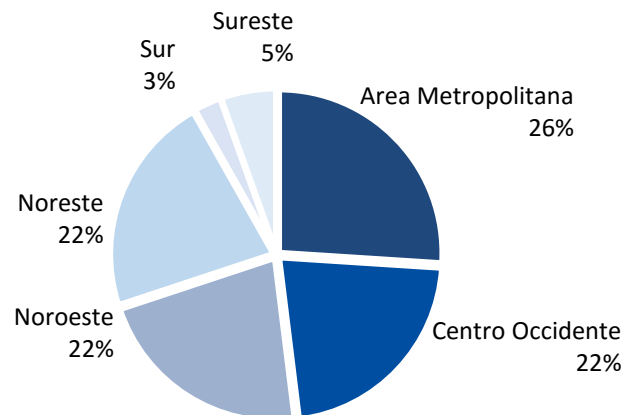
# Portafolio Diversificado con Exposición a Diferentes Regiones Industriales

## Distribución de Ventas al 4T19 - % del Total

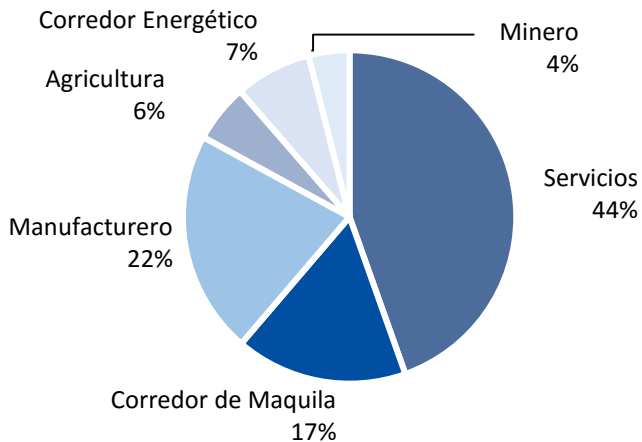
### Por Hotel



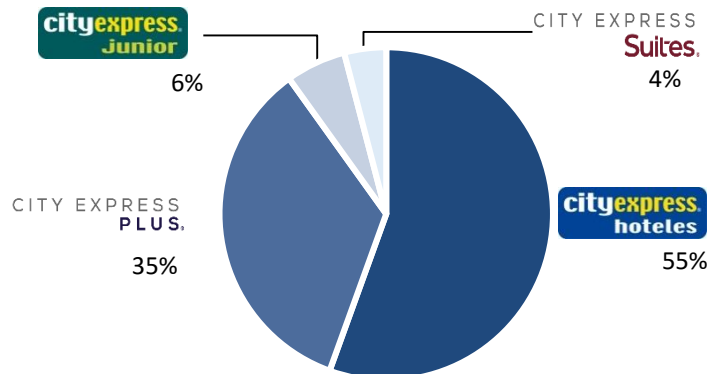
### Por Región Económica



### Por Corredor Económico

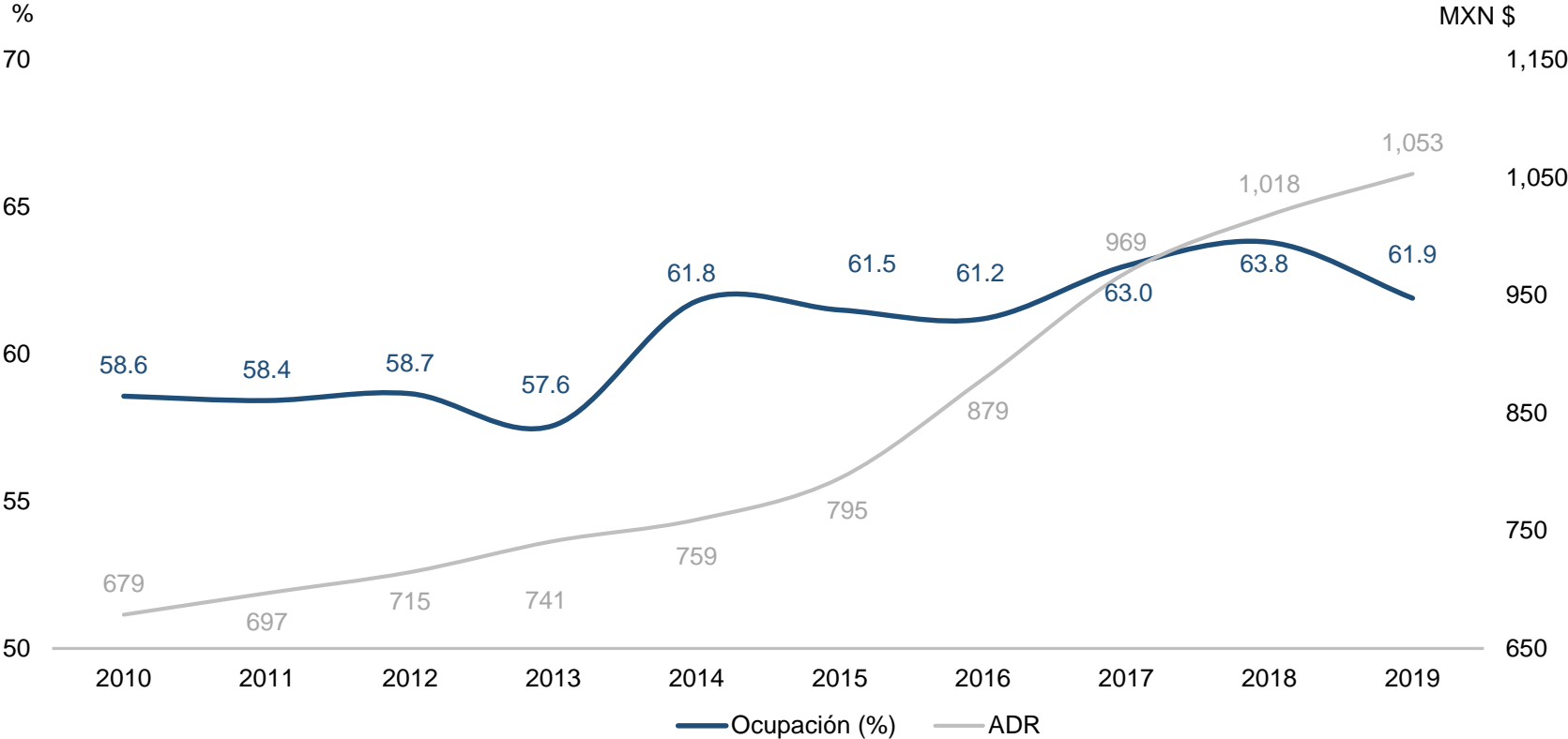


### Por Marca



# Crecimiento de la Tasa de Ocupación y Tarifa aún con Desarrollo de Hoteles

Tasa de Ocupación

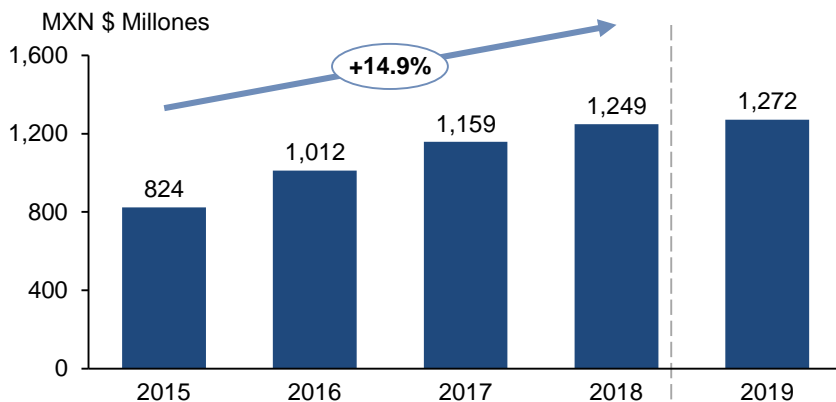




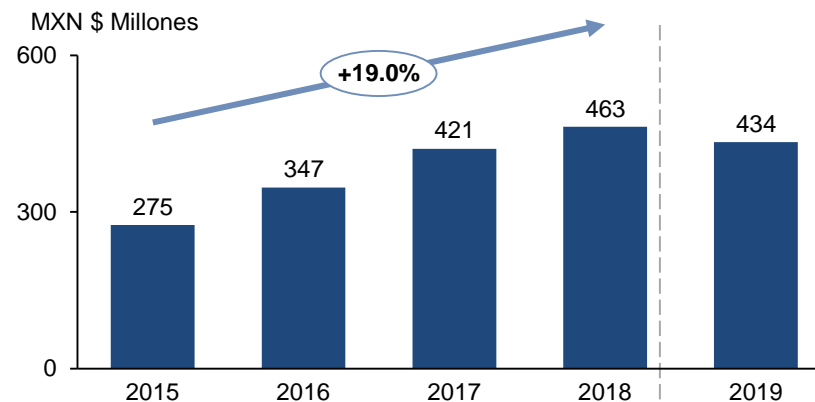
# Sólido Desempeño Financiero y Operativo

Información Financiera Preliminar No Auditada

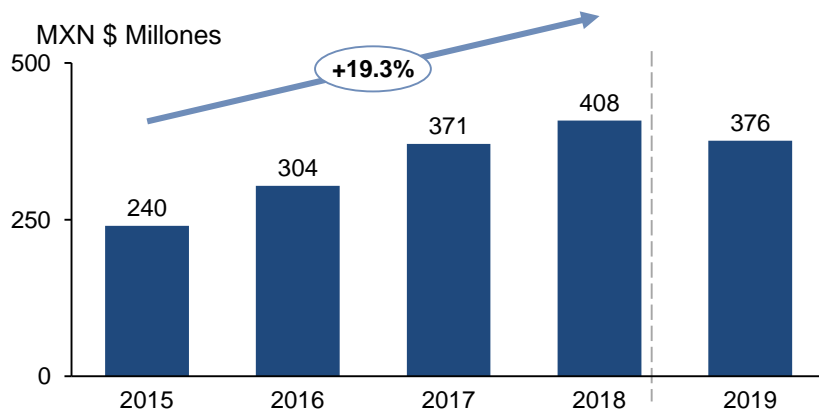
## Ventas Totales <sup>(1)</sup>



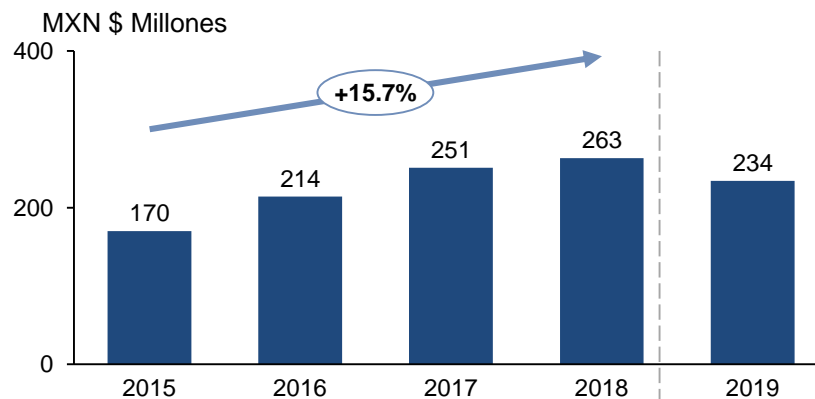
## EBITDA <sup>(2)</sup>



## NOI <sup>(3)</sup>



## AFFO <sup>(4)</sup>



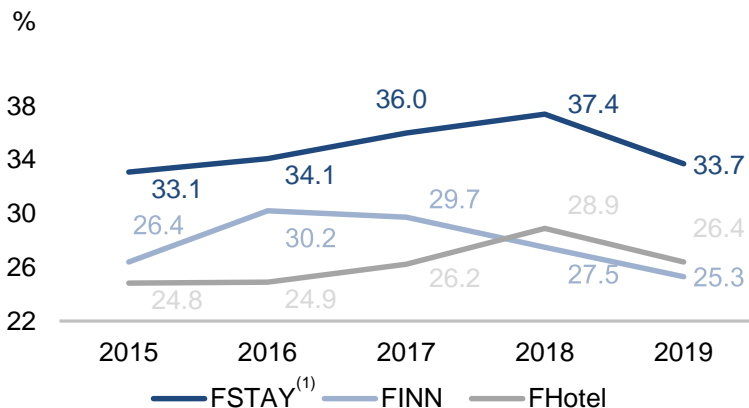
### Notas

- Ingresos Totales consideran Ingresos por Cuartos + Otros ingresos
- No considera Gastos VGA relacionados a la administración de FSTAY (≈1% del Total de Ventas)
- Calculado como EBITDA- Capex de Mantenimiento
- Utilidad Neta + Impuestos + D&A – Capex de Mantenimiento

# Sólido Desempeño Financiero y Operativo

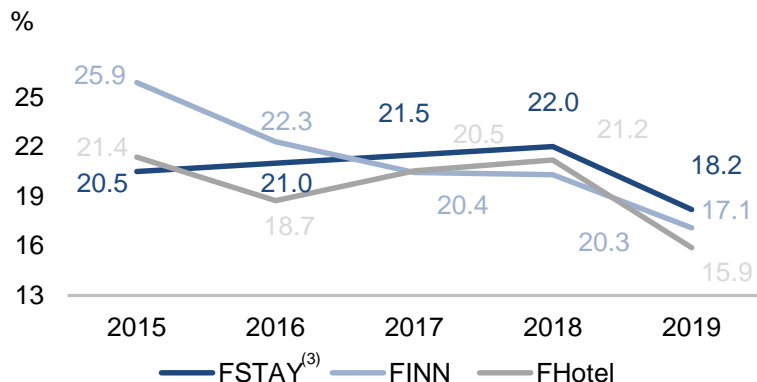
## Información Financiera Preliminar No Auditada

### Margen EBITDA

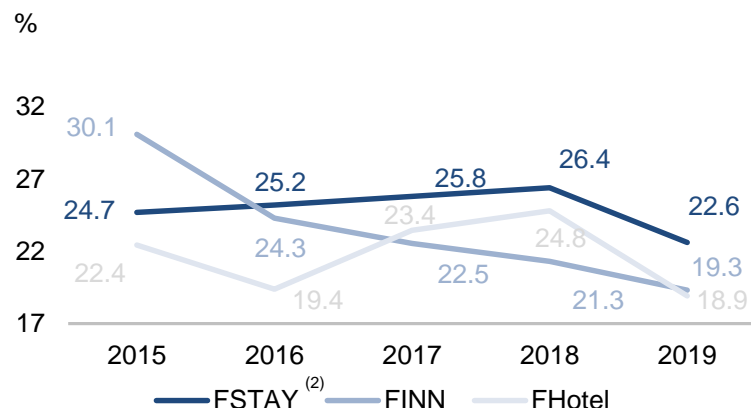


\* Los datos de los comparables están calculados con base en los últimos doce meses

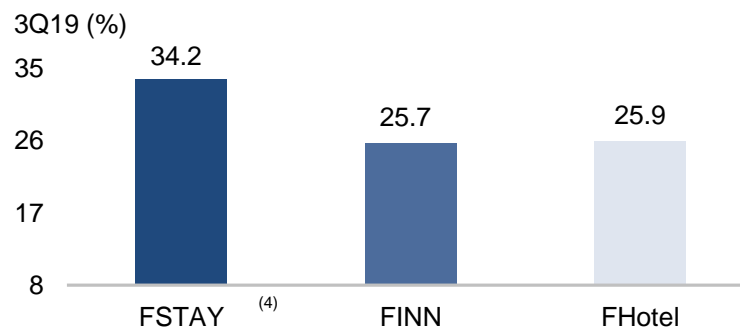
### Margen AFFO



### Margen FFO



### LTV



#### Notes

1. No considera Gastos VGA relacionados a la administración de FSTAY (≈1% del Total de Ventas)
2. FFO calculado como Utilidad Neta + Impuestos + D&A
3. AFFO calculado como Utilidad Neta+ Impuestos + D&A – Capex de Mantenimiento
4. Se toman Ps\$1.92 Bn de Deuda y Ps\$5.7Bn de Activo Fijo, de acuerdo con el último avalúo

# Estructura de Capital y Perfil de Deuda Conservador

## Consideraciones de Apalancamiento

- Mantener niveles de Deuda / Activos Fijos menores al 50% (34% inicialmente)
- Costo Actual de la Deuda TIIE + 180 bps considerando coberturas de TIIE al 6.8% ya firmadas
- Se va migrar a una estructura de deuda unsecure con un balloon payment cuando el vehículo sea publico

## Principales Indicadores

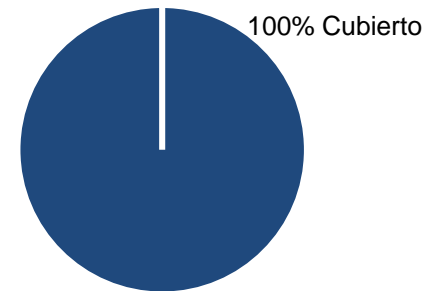
2019

● Deuda Total	MXN \$ 1.9 Bn
● LTV (1)	34%
● DSCR (2)	2.2x
● Deuda Neta/ LTM EBITDA	4.3x
● % Garantizado	100%

### Notes

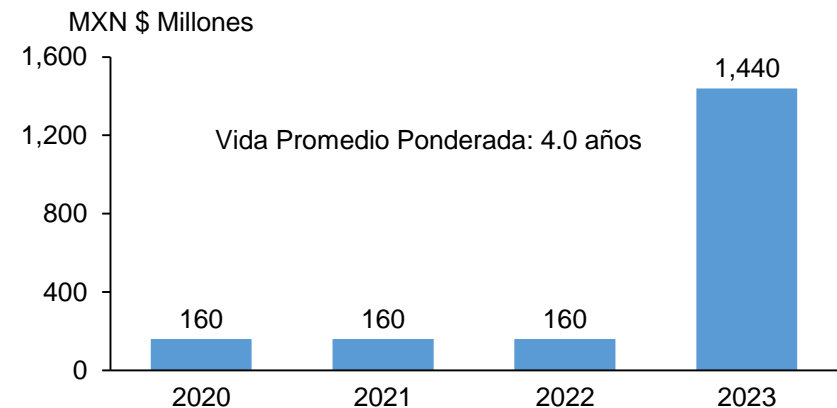
1. Deuda Total / Valor de las propiedades de acuerdo al último avalúo
2. NTM EBITDA / (Intereses + Amortización + Capex de Mantenimiento)

## Coberturas sobre Costo de la Deuda



Tasa Base de Intereses 6.8%

## Amortización de la Deuda

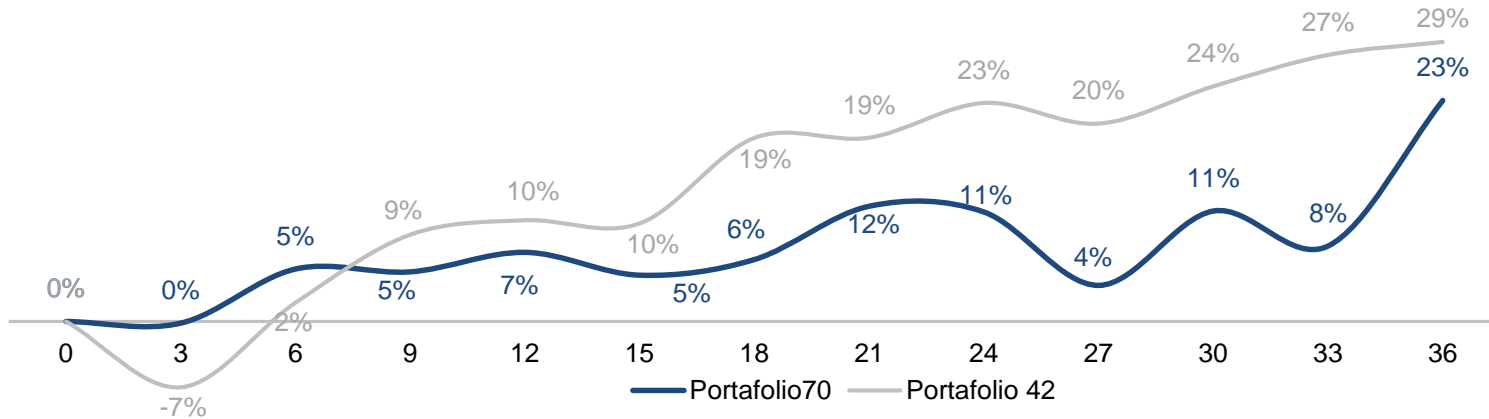


# Reprogramación FSTAY

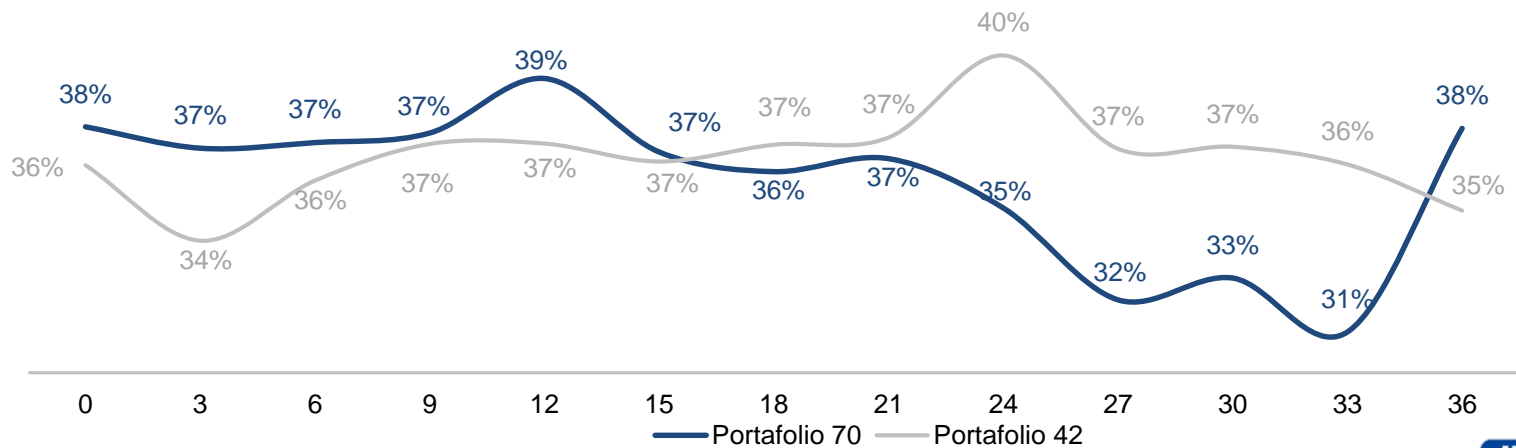
	Portafolio Inicial	Coinversiones y Hoteles Propios	Reprogramación Portafolio FSTAY*
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprogramación de FSTAY podría ser activada en cuanto se presente la oportunidad en el mercado</li> </ul>	42 propiedades	28 propiedades	70 propiedades
	100% propios	Coinversiones y Hoteles Propios	Coinversiones y Hoteles Propios
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura de Fideicomisos creada, aprobación de los accionistas y plan de comunicación implementado</li> </ul>	Valuación de Activos: MXN \$5.7 mil millones	Valuación de Activos : MXN \$3.1 mil millones	<b>Valuación de Activos: MXN \$8.8 mil millones</b>
	Deuda: MXN \$1.9 mil millones	Deuda: MXN \$1.1 mil millones	Deuda: MXN \$3.0 mil millones
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprogramación del vehículo en mayor magnitud (\$8.8 mil millones vs \$5.7 mil millones) incluyendo coinversiones</li> </ul>	Capital: MXN \$3.8 mil millones	Capital: MXN \$2.0 mil millones	Capital: MXN \$5.8 mil millones
	Float: \$1.9 mil millones (50%)	Float \$1.0 mil millones (50%)	Float \$2.9 mil millones (50%)

# Comparativo de Portafolios

## Cambio en RevPAR%



## Margen EBITDA



# Contrato de Operación Transparente y en Línea con la Industria

## Comisiones del Contrato de Operación

- **Comisión de administración**
  - Se cobra un porcentaje sobre ventas totales
- **Comisión por incentivo de operación**
  - Se cobra un porcentaje sobre resultado bruta de operación
- **Comisión sobre reservación**
  - Se cobra un porcentaje sobre ventas de habitaciones
- **Comisión sobre regalías**
  - Se cobra un porcentaje sobre ventas totales
- **Se contemplan anticipos de comisiones por concepto de otros ingresos que no son hospedaje**

## Otras Consideraciones

- **Duración de contrato**
  - Renovable cada 25 años
- **Contratos de operación en línea con estándares de la industria**
- **Todos nuestros hoteles tienen contratos con términos similares y consistentes**
- **Mecanismos de alineación de intereses operativos**
- **Sin ningún tipo de comisión oculta**

# Gran Potencial de Crecimiento con una Estrategia de Adquisiciones Disciplinada

1

## Fortalecer Indicadores Operativos de Hoteles de Más Reciente Inauguración

2

### Hoteles sin Estabilizar

- Opción de adquirir hoteles del portafolio de HCE en momento de estabilización
  - 5 hoteles estabilizados y 2 más por estabilizar en 2020 con 792 habitaciones
  - Estas adquisiciones representarían un incremento de 16.0% en número de cuartos para nuestro portafolio

3

### Hoteles de Coinversión

- Posibilidad de adquirir los hoteles de HCE que se encuentran bajo el esquema de coinversión
  - 23 hoteles estabilizados y 6 más por estabilizar en 2020 con 3,341 habitaciones
  - Estas adquisiciones representarían un incremento de 67.6% en número de cuartos para nuestro portafolio

4

### Hoteles en el Pipeline

- Opción de adquirir los hoteles que se planean desarrollar entre 2020 y 2022
  - Plan de desarrollo de 29 hoteles
  - ~65% serán hoteles propios o coinvertidos

5

### Reinversión en Nuestros Hoteles

- Se considerarán oportunidades de reinversión dentro del portafolio de la FIBRA
  - Se buscará remodelar y reposicionar los hoteles
  - La rentabilidad objetivo estaría entre 12% y 14%

6

## Otras Oportunidades Externas a Hoteles City Express

# FSTAY Será Internamente Administrada sin Comisiones por Administración

## Características del Administrador

- Subsidiaria de FSTAY
- Relación entre FSTAY y administrador a través de un contrato por reembolso de gastos
  - Se establece un presupuesto máximo, del cual no se reembolsará ningún excedente
- Se estima que los gastos administrativos de FSTAY sean, aproximadamente, Ps\$17.5MM al año<sup>(1)</sup>. Estos incluirían:
  - Compensación fija y variable del equipo administrativo
  - Renta de oficinas
  - Avalúos y auditorías
  - Comisiones de listado con BMV
  - Otros gastos menores

### Notas

1. Estimado para 2018 a partir de un gasto de Ps\$16.4MM en 2017



# Gobierno Corporativo Alineado a Inversionistas

## Estructura que Mitiga Conflictos de Interés

### Comités

Comité Técnico	<ul style="list-style-type: none"><li>• Designar (inicialmente) / aprobar a los miembros de los comités</li><li>• Discutir y aprobar cualquier compra de activos que represente entre 5-20% del valor patrimonial</li><li>• Aprobar y remover al valuador independiente</li><li>• Aprobar políticas contables y estados financieros, con previa recomendación del comité de auditoría</li><li>• Aprobar dividendos y recompras</li></ul>
Comité de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aprobar y remover auditor externo</li><li>• Discutir estados financieros</li><li>• Recomendar políticas contables</li></ul>
Comité de Conflictos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aprobar cualquier operación con partes relacionadas</li><li>• Convocar Asambleas de Tenedores para discutir cualquier tema que crea existen posibles conflictos de interés</li></ul>
Comité de Prácticas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apoya al Comité Técnico en la toma de decisiones sobre gobierno corporativo y de mejores prácticas</li></ul>
Comité de Endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier endeudamiento cumpla holgadamente con las políticas de endeudamiento de la Fibra</li></ul>

### Asambleas de Tenedores

- Tenedores tienen derecho a un representante en el Comité Técnico por cada 10% de CBFIs que tengan
- Tenedores que representen un 10% o más de los CBFIs podrán convocar un asamblea
- Asamblea Ordinaria  
(Quórum 50% / Aprobación 50% de CBFIs representados)
  - Podrá resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria
- Asamblea Extraordinaria  
(Quórum 75% / Aprobación mayoría simple de CBFIs representados)
  - Podrá sustituir al Representante Común, Administrador y Fiduciario
  - Disolver o des-listar al fidecomiso
  - Remover miembros del comité técnico
- Los tenedores con conflictos de interés no tendrán derecho a voto

# Mecanismo Transparente de Adquisiciones a HCE

## Posible Portafolio a Contribuir

- HCE cuenta con la obligación de ofrecer un *ROFR* sobre portafolios desarrollados y estabilizados a FSTAY de los cuales HCE es dueña al 100%
- Hoteles estabilizados de HCE basado en alguna de las siguientes dos métricas:
  - Hoteles que cumplan 36 meses de operación
  - Hoteles que basados en sus métricas financieras tengan un ROIC calculado de 12% o mas

## Mecanismo de Valuación

- El comité técnico tendrá derecho a escoger un valuador independiente (con mayoría de voto de miembros independientes)
- El vendedor tendrá derecho a escoger otro valuador independiente
- En caso de que los precios difieran por menos de 10% se tomara el promedio de las dos
- Si el precio de los valuadores excede una diferencia de 10% de valores, en conjunto se deberá escoger a un tercer valuador y se tomará el promedio de los 3

## Proceso de Aprobación

- Cualquier adquisición de Activos propiedad de HCE, requerirá de la aprobación del:
  - Comité de Conflictos
  - Voto favorable de la Asamblea ordinaria de Tenedores (partes relacionadas en la venta de los activos no tendrán derecho de emitir su voto)

# Comité Técnico 100% Independiente

## Adiciones y Cambios al Comité Técnico a Discutirse con Inversionistas

### Jorge García Segovia - *Presidente*

- El señor 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.
- Ha formado parte del Consejo de Administración de Cemex México, Maxcom y Compañía Minera Autlán, entre otras organizaciones
- Es egresado del I.T.E.S.M. de la carrera de Ingeniería Bioquímica y tiene un Diplomado en Finanzas

### Carlos Bracho González

- El señor Bracho ha fungido como miembro en varios Consejos de Administración como son Banca Serfín, Compañía Hulera Euzkadi, Grupo Petroquímico Beta, Financiamiento Progreseemos, y Fibra VIA, entre otros
- Es Contador Público de la Universidad Iberoamericana con Maestría en Finanzas por la Universidad de Rhode Island

### Harald Feldhaus Herrmann

- El señor Feldhaus funge como consejero de varias empresas en México como Quálitas Compañía de Seguros y Safe-Data Resources
- Es miembro del Patronato del Hospital ABC (Hospital Inglés) y del Consejo Fondo para la Paz
- Fue presidente de la Cámara Mexicano Alemana de Comercio e Industria, y formó parte de la Comisión México – Alemania 2000
- Fue chariman para Latam de Marsh McLennan Co.
- Es Actuario egresado de la UNAM

### 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
- 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
- Es Ingeniero Industrial egresado de la UP con estudios de posgrado en el IPADE

# Comité Técnico 100% Independiente

## Adiciones y Cambios al Comité Técnico a Discutirse con Inversionistas

### 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 fue Country Executive para México del banco y jefe de la unidad de banca de inversión, ventas institucionales y trading.
- Su última posición fue Chief Risk Officer para Latinoamérica de BofAML
- Así mismo el señor Loera fue el director restructurador para Casas GEO y Controladora Comercial Mexicana

### Flor Unda Carbot

- La señora Unda ocupó cargos directivos en el sector financiero por más de 15 años
- Ha sido comisaria de bancos, empresas y de servicios auxiliares con un expertise marcado en auditoría
- Actualmente es consejera independientes en distintas industria y es miembro del Comité de Auditoría de en el Banco Nacional de Comercio Exterior
- La señora Unda fue presidente del Comité Técnico Nacional de Gobierno Corporativo del IMEF
- Cuenta con estudios de licenciatura en México y maestría en filosofía en Estados Unidos

### Eduardo Güemez

- El señor Güemez es actualmente el CFO de Mexico Retail Properties (MRP) empresa enfocada en desarrollo inmobiliario y bienes raíces relacionadas al retail en México
- Previo a MRP fungió como CEO de LaSalle Investment Management en donde administró un portafolio industrial de US\$ 400 millones
- Anterior a ello, fungió como 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 la universidad de Stanford

# Implicaciones Fiscales para Inversionistas Extranjeros

		C-Corp	Fibra
Fondo de Pensión para Extranjeros	Impuesto sobre la Renta a Empresas	Exento o 30%	0%
	Distribución de Dividendos en Retención Fiscal	0% basado en ciertos Tratados Fiscales	Exento
	Ganancia de Capital (a través de venta privada)	O bien: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exento</li> <li>▪ 25% sobre ventas brutas</li> <li>▪ 35% ganancia neta (ciertos requisitos deben cumplir)</li> </ul>	Exento
	Ganancia de Capital (vía Mercado Bursátil)	N.A.	Exento
Inversionista Extranjero (Corporativo o Individual)	Impuesto sobre la Renta a Empresas	30%	N.A.
	Distribución de Dividendos en Retención Fiscal	10% (puede reducirse a 0% dependiendo del Tratado)	30%
	Ganancia de Capital (a través de venta privada)	O bien: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 25% sobre ventas brutas</li> <li>▪ 35% ganancia neta (ciertos requisitos deben cumplir)</li> </ul>	35% en Ganancia Neta y 10% en Ventas Brutas
	Ganancia de Capital (vía Mercado Bursátil)	N.A.	Exento

# Marcas de Hoteles City Express

**cityexpress**  
hoteles

# Productos Enfocados en Maximizar la relación Precio-Valor para nuestros Huéspedes



# Los Mejores Diseños para Espacios más Eficientes y Cómodos

cityexpress  
hoteles



CITY EXPRESS  
PLUS.



cityexpress  
hoteles



# Productos adaptados a las necesidades y presupuesto de nuestros Clientes

CITY EXPRESS  
**Suites.**



**cityexpress**  
Junior



**cityexpress**  
hoteles

# Presencia en Ubicaciones Premium

## CITY CENTRO





**cityexpress**  
hoteles

**Hoteles City Express**

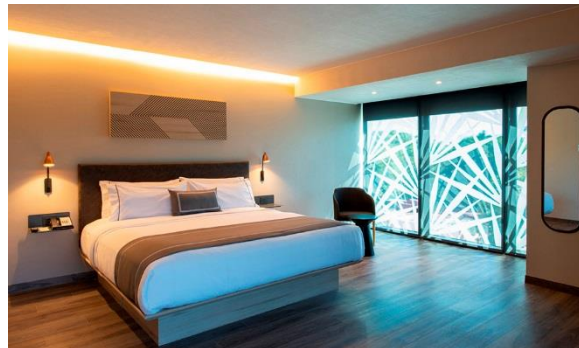
# Límite de Responsabilidad

Esta presentación ha sido preparada por Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Compañía") y está disponible públicamente en: <https://www.cityexpress.com/inversionistas/informacion-financiera>. Esta presentación no está destinada a ser distribuida o utilizada por ninguna persona o entidad en ningún estado o jurisdicción donde dicha distribución o uso sea contrario a la ley o regulación aplicable. Al acceder a esta presentación, usted acepta estar sujeto a los siguientes términos y condiciones.

Esta presentación solo incluye información disponible públicamente sobre la Compañía, en forma de resumen y, por lo tanto, no pretende estar completa. No se proporciona ninguna representación o garantía, expresa o implícita, en relación con la exactitud, integridad o confiabilidad de la información contenida en este documento. Cualquier opinión expresada en esta presentación está sujeta a cambios sin previo aviso y la Compañía no tiene la obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en este documento. La Compañía y sus afiliados, agentes, directores, socios y empleados no aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de esta presentación.

Esta presentación contiene declaraciones "prospectivas" relacionadas con resultados futuros (incluidas ciertas proyecciones y tendencias comerciales) que están sujetas a riesgos e incertidumbres que pueden hacer que los resultados o el rendimiento real de la Compañía difieran, incluso materialmente, de cualquier resultado futuro o rendimiento expresado o implícito por las declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro incluyen, sin limitación, aquellas relacionadas con: la estrategia de la Compañía y su capacidad para lograrla; los resultados futuros posibles o asumidos por la Compañía; gastos de capital y planes de inversión; adecuación del capital; y planes de financiación; y puede contener palabras como "objetivo", "puede", "va a", "esperar", "se espera que", "anticipar", "creer", "futuro", "continuar", "ayuda", "estimar", "Plan", "programa", "intención", "debería", "sería", "busca", "estima", "deberá", o sus variaciones negativas o de otro tipo, o cualquier otra palabra o frase similar sentido. Las declaraciones a futuro no son una garantía del desempeño futuro de la Compañía, y los resultados reales u otros desarrollos de la Compañía pueden diferir sustancialmente de las expectativas expresadas en las declaraciones a futuro. En cuanto a las declaraciones a futuro que se relacionan con los resultados financieros futuros y otras proyecciones, los resultados reales serán diferentes debido a la incertidumbre inherente de las estimaciones, pronósticos y proyecciones. Debido a estos riesgos e incertidumbres, los inversionistas potenciales no deben confiar en estas declaraciones a futuro.

Esta presentación no constituye una oferta, o una invitación o solicitud de una oferta, para suscribir o comprar cualquier valor, ni una parte de ella ni el hecho de su difusión formarán parte o se confiarán en relación con cualquier contrato o Decisión de inversión relacionada con la misma. Ni esta presentación ni nada de lo contenido en este documento constituirán la base de ningún contrato o compromiso. Asimismo, esta presentación no da y no debe ser tratada como un consejo de inversión.



**Héctor Vázquez**  
Finanzas Corporativas y Relación  
con Inversionista

Tel: +5255 5249-8050

[hvazquez@hotelescity.com](mailto:hvazquez@hotelescity.com)

[www.cityexpress.com/inversionistas](https://www.cityexpress.com/inversionistas)