

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



**Concentradora Fibra Hotelera
Mexicana, S.A. de C.V.**



**Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria, actuando exclusivamente
como Fiduciario del Fideicomiso
F/1596**

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1596.

**PROGRAMA GLOBAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
INMOBILIARIOS**

**No amortizables y sin expresión de valor nominal emitidos por el Fideicomiso
F/1596 ("FibraHotel")**

Monto Total Autorizado del Programa

Hasta Ps. \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)

Cada Emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "**CBFIs**") realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características y contará con la autorización de la CNBV. El monto total de la emisión, precio de colocación, la Fecha de Emisión y Liquidación, entre otras características de los CBFIs de cada Emisión, serán acordadas por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión a través del Suplemento Informativo correspondiente, observándose, en su caso, los límites establecidos en el presente Prospecto. Los CBFIs no serán amortizables ni tendrán expresión de valor nominal. Se podrá ofrecer CBFIs al amparo del Programa a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y simultáneamente realizar ofertas privadas al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*; la "**Ley de Valores de 1933**") y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que la oferta correspondiente sea realizada. Asimismo, podrán realizarse una o varias Emisiones simultáneas de CBFIs al amparo del Programa siempre y cuando el valor de los CBFIs que se ofrezcan no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "II. Glosario de Términos y Definiciones".

Fiduciario Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/1596 ("**FibraHotel**"), constituido el 31 de julio de 2012.

Fideicomitente: Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

Tipo de Valor: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

Tipo de Oferta: Será señalado para cada Emisión en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Clave de Pizarra: FIHO 12.

Denominación: Pesos, Moneda Nacional.

Precio de Colocación: Será señalado para cada Emisión en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Monto Total Autorizado del Programa: Hasta Ps. \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), y el número de los CBFIs dependerá de factores ajenos a la Emisora, tales como el precio del CBFI en el momento de la emisión subsecuente correspondiente, por lo que el número de CBFIs a emitirse al amparo del Programa se determinará en cada caso, en el entendido que en ningún caso excederá el Monto Total Autorizado del Programa.

Monto Total de la Emisión considerando la Oferta Pública Inicial, la Oferta Pública Subsecuente y la primera oferta subsecuente al amparo del Programa realizada el 15 de septiembre de 2017: Ps. Ps. \$15,859,662,078.50 (quince mil ochocientos cincuenta y nueve millones seiscientos sesenta y dos mil setenta y ocho Pesos 50/100 M.N.).

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario: Será señalado para cada Emisión, en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Vigencia del Programa: 5 años contados a partir de la fecha en que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice el Programa.

Posibles Adquirentes: Será señalado para cada Emisión en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso FibraHotel identificado bajo el número F/1596, de fecha 31 de julio de 2012 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes, quienes tienen derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados que les correspondan.

Fideicomisario en Tercer Lugar: El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

Administrador: Fibra Hotelera, S.C.

Asesor: Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra en todo momento principalmente con **(i)** la Aportación Inicial; **(ii)** la Aportación de **(a)** los Bienes Inmuebles Aportados, **(b)** los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales y **(c)** los Bienes Inmuebles Adquiridos; **(iii)** la Aportación de los Derechos de Arrendamiento; **(iv)** la Aportación de los Derechos de Operación; **(v)** los Recursos Derivados de la Emisión; **(vi)** las cantidades percibidas por Ingresos por Arrendamiento; **(vi)** las cantidades derivadas de los Ingresos por Servicios; **(vii)** los Bienes Inmuebles, los Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; **(viii)** las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; **(ix)** los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; **(x)** los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; **(xi)** los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; **(xii)** los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; **(xiii)** cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos del Fideicomiso; **(xiv)** las Inversiones en Bienes Inmuebles; **(xv)** los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; **(xvi)** los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; **(xvii)** cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y **(xviii)** las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes del portafolio inmobiliario que forma parte del Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por 86 Hoteles y 12,219 habitaciones, de los cuales 79 Hoteles y 10,980

habitaciones se encuentran en operación y 7 Hoteles y 1,239 habitaciones se encuentran en distintas etapas de desarrollo, todos ubicados en 26 entidades federativas en México.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores, 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 por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. 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 naturales (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 el 10% o más 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 y Asesor por el incumpliendo 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. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que éste último realice Distribuciones de Efectivo las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Pago de Principal e Intereses: No existe obligación de pago de principal ni de intereses sobre los CBFIs.

Amortización: Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, lo cual fue de confirmado por la autoridad fiscal, mediante el Oficio SAT.

Intermediarios Colocadores en México: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Intermediarios Colocadores Internacionales: Goldman Sachs & Co. LLC, UBS Securities LLC, y Evercore Group, LLC.

A continuación se incluyen algunos de los riesgos relacionados con la operación y adquisición de los CBFIs que se ofrezcan al amparo del Programa, sin embargo, los inversionistas deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y otros factores de riesgo que se describen a mayor detalle en la sección "V. Factores de Riesgo" así como también aquella que se incluya en el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LAS FIBRAS, NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO. LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES, NI EL ASESOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SON RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES, EL ASESOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EN RELACIÓN CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF), NIIF 9 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS" E NIIF 15 "INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES", A PARTIR DEL 1º DE ENERO DE 2018, A LA FECHA NO HA SIDO POSIBLE REALIZAR UN DIAGNÓSTICO DE LAS IMPLICACIONES DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIF, O PROPORCIONAR UN ESTIMADO RAZONABLE DE SUS EFECTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y EN LOS PROCESOS INTERNOS DE GENERACIÓN DE INFORMACIÓN Y REGISTROS CONTABLES, HASTA HABER COMPLETADO UN ANÁLISIS Y REVISIÓN DETALLADOS; DICHO ANÁLISIS SE ENCUENTRA EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR PARTE DE FIBRAHOTEL. FINALMENTE, CON RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR A PARTIR DEL 1º DE ENERO DE 2019 DE LA NIIF 16 "ARRENDAMIENTOS", LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRAHOTEL INICIÓ EL DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS SIN EMBARGO POR LA NATURALEZA DE SUS OPERACIONES SE ESPERA QUE NO TENGA EFECTOS IMPORTANTES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, INCLUYENDO CONTINGENCIAS Y CUALQUIER PASIVO.

LOS INVERSIONISTAS, 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 DE EFECTIVO O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CBFIS, POR SU NATURALEZA Y EN BASE A LA LEGISLACIÓN APLICABLE, NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES.

**Coordinadores Globales e
Intermediarios Colocadores Líderes en México**



**Casa de Bolsa BBVA Bancomer,
S.A. de C.V., Grupo Financiero
BBVA Bancomer**



**Evercore Casa de Bolsa, S.A.
de C.V.**



**Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A.
de C.V., Grupo Financiero**

Asesor y Agente Estructurador

EVERCORE

Evercore Partners México, S. de R.L.

El Agente Estructurador actúa como asesor financiero de FibraHotel en la estructuración del Programa.

El Programa fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los CBFIs que se describen en el Prospecto se encuentran inscritos con el 2679-1.81-2012-005 de fecha 30 de noviembre de 2012 en el Registro Nacional de Valores conforme al oficio emitido por la CNBV de fecha 27 de noviembre de 2012, bajo el número 153/9305/2012 y cuya actualización de registro fue autorizada (i) con el número 2679-1.81-2013-010, oficio número 153/6862/2013 de fecha 29 de mayo de 2013 y (ii) con el número 2679-1.81-2017-028, oficio 153/10506/2017, de fecha 10 de julio de 2017. El Programa fue autorizado por la CNBV conforme al oficio número 153/10727/2017 de fecha 12 de septiembre de 2017. Los CBFIs son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fiduciario o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

Ciudad de México, a 15 de septiembre de 2017.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la publicación del Prospecto de Colocación contenida en el oficio número 153/10727/2017, de fecha 12 de septiembre de 2017.

Prospecto de Colocación a disposición del público inversionista en las páginas de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en www.gob.mx/cnbv y del portal del Fideicomiso en www.fibrahotel.com. Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

AVISO IMPORTANTE

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre eventos futuros podrán identificarse por el uso de términos tales como "cree", "espera", "puede", "hará", "haría", "podría", "debería", "busca", "pretende", "planea", "proyecta", "estima", "prevé", "predice", o "potencial" o la forma negativa de estas palabras y frases o palabras y frases similares. Las declaraciones sobre eventos futuros también se podrán identificar por discusiones de estrategia, planes o intenciones. Las declaraciones relacionadas con los temas indicados a continuación pueden resultar afectadas por una serie de riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar que nuestros resultados, rendimiento o los logros reales sean considerablemente diferentes de cualquier resultado, rendimiento o logro expreso o implícito en las declaraciones sobre eventos futuros:

- cómo utilizaremos los recursos netos derivados de cada una de las Ofertas que se realicen al amparo del Programa;
- nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- el entorno competitivo en la industria de la hospitalidad y los sectores en que participan nuestros Hoteles;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar las tarifas diarias promedio y las tasas de ocupación de nuestros Hoteles;
- nuestra capacidad de participar exitosamente en adquisiciones, desarrollo y remodelación de Bienes Inmuebles;
- nuestra capacidad de expandir exitosamente nuestro negocio en los sectores en los que actualmente tenemos participación y en nuevos sectores;
- nuestra capacidad para asociarnos con Compañías Operadoras líderes y bajo nuestros términos preferenciales;
- nuestra capacidad de vender o de otra manera disponer de cualquiera de nuestros Bienes Inmuebles;
- nuestra capacidad de terminar la construcción de los Hoteles en nuestro Portafolio Actual en Desarrollo, en el tiempo y presupuesto previstos;
- las condiciones de mercado, económicas y políticas en general, particularmente en México, Estados Unidos y Canadá;
- los tiempos de adquisición de nuestros Hoteles futuros y de nuestra Propiedad de Adquisición;
- nuestra capacidad para incorporar nuevas adquisiciones o desarrollos futuros en nuestro portafolio;
- las tendencias económicas en la industria turística y de hotelería;

- el efecto de modificaciones en principios contables, la intervención de las autoridades regulatorias, las disposiciones gubernamentales y la política monetaria o fiscal en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento externo necesario en términos favorables, o para obtener financiamiento suficiente;
- fluctuaciones de tipos de cambio y en tasas de interés;
- los montos y rendimientos de cualesquiera inversiones adicionales;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivo suficientes para satisfacer cualesquiera obligaciones futuras de servicio de deuda y para realizar distribuciones;
- los términos de las leyes y reglamentos de gobierno que nos afectan y la interpretación de dichas leyes y reglamentos, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten las FIBRAS, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias, de zonificación e incrementos en los impuestos prediales;
- nuestra capacidad para mantener nuestro régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y cambios en el mismo; y
- otros temas mencionados en el Prospecto, incluyendo las expuestas en la sección "V. Factores de Riesgo".

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información relevante de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres, y podrían cambiar como resultado de múltiples eventos o factores, algunos de los cuales desconocemos. Varios de estos factores se describen en las secciones "III. Resumen Ejecutivo", "V. Factores de Riesgo", "X. Discusión y Análisis de la Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de Operaciones" y "XIV. Negocios y Hoteles". Si ocurriera algún cambio, nuestros negocios, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de aquellos expresados en nuestras declaraciones sobre eventos futuros. Cualquier declaración sobre eventos futuros únicamente es y será válida en la fecha en que se otorgue. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos e incertidumbres, y no nos es posible predecir esos eventos o saber cómo nos podrían afectar. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente declaración alguna sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO

Información Financiera Histórica

Este Prospecto incluye nuestros estados financieros auditados y notas relacionadas correspondientes al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y a los ejercicios que concluyeron en esas fechas, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF (por sus siglas en inglés *International Financial Reporting Standards*). El presente Prospecto incluye también nuestros estados financieros intermedios no auditados condensados consolidados y notas relacionadas al 30 de junio de 2017 y para los tres y seis meses que concluyeron el 30 de junio de 2017 y 2016.

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIF nos obliga a hacer estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar los montos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Los resultados correspondientes a los ejercicios pasados no son necesariamente indicativos de los resultados que se esperan en los próximos periodos contables.

Información no-NIIF

Revelamos ciertas partidas financieras que no se calculan de acuerdo con NIIF y por lo tanto se consideran partidas financieras no-NIIF. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF son útiles para los inversionistas como partidas complementarias de nuestro desempeño operativo y liquidez. Estas partidas financieras complementarias incluyen Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos, Gastos Extraordinarios, Resultado Integral de Financiamiento, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, cada uno de los cuales se define debajo. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF proporcionan información útil a los inversionistas porque la administración utiliza esta información, además de los datos financieros preparados de acuerdo con NIIF, para evaluar nuestro desempeño en diferentes períodos. También utilizamos estas partidas de manera consistente en nuestros procesos internos de planeación, pronóstico y de reporte, y sirven como parte de la base para tomar decisiones financieras, estratégicas y operativas.

Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos y Gastos Extraordinarios. Definimos Utilidad de Operación como ingreso antes de impuestos, determinado de acuerdo con NIIF, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto, otros ingresos (gastos) netos y Gastos Extraordinarios, netos (como se definen abajo). Utilizamos la Utilidad de Operación para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Por ejemplo, nuestra definición de Utilidad de Operación no se ve afectada por rubros como nuestro costo de financiamiento, fluctuación en los tipos de cambio y costos asociados con instrumentos derivados. Nuestra definición de Utilidad de Operación también excluye el impacto de ciertas partidas no recurrentes, a las cuales nos referimos como "Gastos Extraordinarios". Gastos Extraordinarios, que se incluyen dentro de los gastos corporativos y de adquisición de negocios, cada uno determinado

de acuerdo con NIIF, incluyen gastos relacionados con la adquisición y desarrollo de Hoteles, gastos incurridos en relación con la pre-apertura de Hoteles desarrollados, gastos de mantenimiento no recurrentes, ingresos asociados a la venta de ciertos activos como mobiliario, y otros ingresos y gastos no recurrentes. Consideramos que la exclusión de estos gastos e ingresos, que no son recurrentes y, por lo tanto, pueden afectar la comparabilidad de nuestros resultados operativos de diferentes periodos, nos permite a nosotros y a nuestros inversionistas evaluar mejor el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Asimismo, utilizamos la Utilidad de Operación Ajustada, que definimos como Utilidad de Operación menos Gastos Extraordinarios, para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero sobre una base que captura todos los ingresos generados y gastos incurridos, recurrentes o no recurrentes, en la operación de nuestro negocio inmobiliario hotelero.

Resultado Integral de Financiamiento. Definimos Resultado Integral de Financiamiento para incluir los ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros y resultado cambiario neto. Consideramos que el Resultado Integral de Financiamiento, que captura el resultado neto de nuestras actividades de financiamiento, es útil para los inversionistas en la evaluación de los costos de financiamiento asociados con nuestro negocio en diferentes periodos. Asimismo, utilizamos el Resultado Integral de Financiamiento como una partida clave en la formulación de nuestra estrategia de financiamiento.

EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA Ajustado como Utilidad de Operación, calculada como se describe arriba, antes de depreciación. Consideramos que el EBITDA Ajustado es útil para los inversionistas en la evaluación y comparación de nuestro desempeño operativo y liquidez en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero y partidas virtuales (no en efectivo). Consistentemente utilizamos EBITDA Ajustado para evaluar el desempeño operativo principal de nuestro negocio a través de la medición de (i) el margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado como porcentaje de los ingresos totales) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la rentabilidad y la productividad de la compañía y (ii) el EBITDA Ajustado por cuarto (EBITDA Ajustado dividido entre el número de habitaciones en operación al final de un periodo) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la generación de flujo de efectivo operativo de nuestro negocio por habitación. Buscamos crear valor para nuestros Tenedores de CBFIs a largo plazo, a través del fortalecimiento del margen EBITDA Ajustado y del EBITDA Ajustado por habitación.

FFO y AFFO. Definimos FFO como utilidad neta consolidada, determinada de acuerdo con NIIF, más depreciación. Definimos AFFO como FFO más Gastos Extraordinarios y comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos y otros gastos e ingresos no recurrentes, menos importes de nuestra reserva de CAPEX. FFO y AFFO son partidas no NIIF utilizadas por muchos inversionistas y analistas para medir el desempeño operativo de una compañía inmobiliaria, eliminando el efecto de las partidas que no reflejan operaciones inmobiliarias en marcha. Por ejemplo, el FFO excluye el efecto de la depreciación y el AFFO excluye además los Gastos Extraordinarios y otros costos que no se relacionan con el desempeño operativo de nuestros Hoteles, tales como comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos. Utilizamos el AFFO para medir el desempeño de la generación de flujo de efectivo de la compañía en diferentes

periodos y consideramos AFFO como una partida clave en la formulación de nuestra política de distribución.

Advertimos a los inversionistas que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente no son sustitutos de las partidas financieras de NIIF y solo deben considerarse como complemento de las mismas y que existen limitaciones a la utilidad de las partidas financieras no relacionadas con NIIF. Por ejemplo, otras compañías de nuestro sector pueden utilizar diferentes metodologías para calcular las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes (o partidas financieras no NIIF con nombres similares) y, en consecuencia, las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes pueden no ser comparables con las de otras empresas. Aunque consideramos que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente pueden mejorar la comprensión de nuestra situación financiera y de los resultados de las operaciones, estas partidas financieras no NIIF no son necesariamente mejores indicadores de alguna tendencia en comparación con una partida comparable de NIIF.

Información sobre Divisas

A menos que se establezca de otra manera, las referencias en este Prospecto a "Pesos" o "Ps. \$" serán a Pesos Mexicanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos; las referencias a "Dólares", "EUA \$" o "US \$" serán a Dólares Estadounidenses, moneda de curso legal de Estados Unidos.

Este Prospecto contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Dólares, a un tipo de cambio determinado, para la conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como si la cantidad en Pesos realmente representara la cantidad en Dólares indicada o que pudiere ser convertida a Dólares en las fechas mencionadas aquí. Salvo mención en contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares al tipo de cambio de \$17.72 Pesos por Dólar, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 14 de septiembre de 2017.

Información sobre la Industria Hotelera y el Mercado

La información de mercado y demás información estadística que se utiliza en el presente Prospecto, se basa generalmente en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado y en otras fuentes independientes publicadas. Algunos datos también se basan en nuestros cálculos, los cuales se derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. Aunque creemos que las distintas fuentes mencionadas son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información y no podemos garantizar su precisión ni que la misma esté completa.

Descripción de contratos y permisos

Este Prospecto incluye descripciones de cláusulas materiales de varios contratos, incluyendo el Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, los Contratos de Servicios, los Contratos de Operación Hotelera celebrados entre nosotros, el Asesor, el Administrador y las Compañías Operadoras, en relación con nuestras operaciones. Dichas descripciones no pretenden ser completas ni exhaustivas. Como en cualquier contrato o instrumento legal, sus términos podrían estar sujetos a interpretaciones.

ÍNDICE

AVISO IMPORTANTE	vii
PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO.....	ix
Tabla de Referencia	xvii
I. Información General	1
II. Glosario de Términos y Definiciones.....	2
III. Resumen Ejecutivo	17
A. Introducción	17
B. FibraHotel	17
C. Nuestro Portafolio Actual	22
D. Adquisiciones Recientes	26
E. Propiedad de Adquisición	27
F. Oportunidades de Inversión (Pipeline)	27
G. Portafolio de Desarrollo	28
H. Estrategia y Proceso de Adquisiciones y Desarrollo	28
I. Estrategias y Políticas de Financiamiento	30
J. Grupo GDI	32
K. Concentradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V.	33
L. Nuestros Directivos, nuestro Asesor, nuestro Administrador, y las Compañías de Servicios	33
M. La Industria Hotelera en México y Oportunidades de Mercado	35
<i>(i) Situación Económica de México</i>	35
<i>(ii) Turismo en México</i>	37
<i>(iii) Industria de Alojamiento en México</i>	39
<i>(iv) El Crecimiento en el Sector Mexicano de Alojamiento</i>	41
<i>i. Alojamiento para Viajero de Placer</i>	41
<i>(v) Oportunidades de Mercado Relevantes para FibraHotel</i>	45
N. Nuestras Fortalezas Competitivas	46
O. Nuestras Estrategias de Inversión y Desarrollo	50
P. Nuestra Estructura	55
Q. El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, los Contratos de Servicios, los Contratos de Operación Hotelera y el Contrato de Obra	55
<i>(i) Contrato de Asesoría y Planeación</i>	55
<i>(ii) Contrato de Administración</i>	56
<i>(iii) Los Contratos de Servicios</i>	57
<i>(iv) Compañías Operadoras y Contratos de Operación Hotelera y Contratos de Arrendamientos</i>	57
<i>(v) Contratos de Operación Hotelera y de Arrendamiento</i>	58
<i>(vi) Contrato de Obra</i>	59
R. Plan de Compensación a Empleados	59
S. Gobierno Corporativo	60
T. Política de Distribución	62
U. Resumen de los Factores de Riesgo	64
V. Resumen de Información Financiera Seleccionada	67
IV. El Programa	79
A. Características del Programa	79
B. Destino de los Recursos	83
C. Plan de Distribución	84
D. Gastos Relacionados con el Programa	85
V. Factores de riesgo	86

	A.	Riesgos relacionados con nuestras operaciones	86
	B.	Riesgos relacionados con las Inversiones en la Industria Hotelera	105
	C.	Riesgos relacionados con nuestra Relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios	109
	D.	Riesgos relacionados con Nuestra Organización y Estructura	113
	E.	Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Titularidad de nuestros CBFIs	116
	F.	Riesgos relacionados con México	120
	G.	Riesgos relacionados con la regulación fiscal	127
VI.		Procesos Judiciales, Administrativos o arbitrales	129
VII.		Capitalización.....	130
VIII.		Política de Distribución	131
IX.		Información Financiera Seleccionada.....	135
X.		Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera	150
	A.	Descripción General	150
	B.	Principales factores que afectan nuestros resultados de operación	151
	C.	Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres	153
	D.	Juicios críticos en la aplicación de políticas contables	153
	F.	Indicadores Clave del Desempeño Operativo	155
	G.	Comparativa de Estados de Resultados	158
	(i)	<i>Origen y Aplicación de Recursos – Primer Semestre del año 2017 comparado con el Primer Semestre del año 2016</i>	159
	(ii)	<i>Origen y Aplicación de Recursos – Ejercicio 2016 comparado con Ejercicio 2015</i>	164
	(iii)	<i>Origen y Aplicación de Recursos – Ejercicio 2015 comparado con Ejercicio 2014</i>	170
	H.	Liquidez y Recursos de Capital	175
	I.	Comparativa de Flujo de Efectivo	176
	(i)	<i>Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez.- Primer semestre del año 2017 comparado con el Primer semestre del año 2016</i>	176
	(ii)	<i>Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez. – Ejercicio 2016 comparado con el Ejercicio 2015</i>	180
	(iii)	<i>Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez. – Ejercicio 2015 comparado con Ejercicio 2014</i>	185
	J.	Financiamientos	188
	(i)	<i>Política de Apalancamiento</i>	188
	(ii)	<i>Informe de Créditos Relevantes</i>	189
	(iii)	<i>Hipotecas</i>	197
	(iv)	<i>Coberturas</i>	198
	K.	Plan de inversión	203
	L.	Gastos y reservas de capital	204
	M.	Inflación	205
	N.	Estacionalidad	205
	O.	EBITDA Ajustado	206
XI.		Panorama General de la Industria.....	206
	(i)	<i>Situación Económica de México</i>	206
	(ii)	<i>Turismo en México</i>	208

	(iii)	<i>Industria de Alojamiento en México</i>	213
	(iv)	<i>El Crecimiento en el Sector Mexicano de Alojamiento</i>	215
	(v)	<i>Oportunidades de Mercado Relevantes para FibraHotel</i>	223
XII.		Información Sobre FIBRAS.....	225
	A.	Generalidades	225
	B.	Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones	225
	C.	Deudores Relevantes	230
	D.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores	230
XIII.		Negocios y Hoteles	231
	A.	Nuestra Empresa	231
	C.	Concentradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V.	236
	D.	Nuestros Directivos, nuestro Asesor, nuestro Administrador, las Compañías de Servicios y los Contratos de Obra	237
	F.	Nuestras Estrategias de Inversión y Desarrollo	243
	G.	Nuestro Portafolio Actual	248
	H.	Adquisiciones Recientes	250
	I.	Información Operativa	251
	(i)	<i>Información Operativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 comparada contra el año terminado el 31 de diciembre de 2015</i>	251
	(ii)	<i>Información Operativa para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 contra los seis meses terminados el 30 de junio de 2016</i>	253
	J.	Afiliaciones con Marcas	255
	K.	Portafolio en Desarrollo	257
	L.	Propiedad de Adquisición	258
	M.	Adquisición y Desarrollo de Oportunidades de Inversión Adicionales (Pipeline)	259
	N.	Proceso de Adquisición y Proceso de Desarrollo de Hoteles	260
	(i)	<i>Proceso de Adquisición de Hoteles</i>	260
	(ii)	<i>Proceso de Desarrollo de Hoteles</i>	261
	O.	Administración de Activos	263
	P.	Estrategia y Políticas de Financiamiento	263
	Q.	Normatividad	265
	(i)	<i>General</i>	265
	(ii)	<i>Estándares de Construcción</i>	266
	(iii)	<i>Asuntos Ambientales</i>	267
	R.	Seguros	268
	S.	Competencia	268
	T.	Empleados	269
	U.	Información Corporativa	269
XIV.		Descripción de Contratos Relevantes.....	270
	A.	General	270
	B.	Contrato de Asesoría y Planeación	270
	C.	Contrato de Administración	274
	D.	Contratos de Servicios	277
	E.	Contrato de Obra	278
	F.	Los Contratos de Operación Hotelera y de Arrendamiento	278
	G.	Resumen de funciones y responsabilidades	282
XV.		Administración	285

	A.	Miembros de nuestro Comité Técnico	285
	B.	Información Biográfica	285
	C.	Directores Ejecutivos de Nuestro Administrador	288
	D.	Nuestro Comité Técnico	290
	E.	Elección del Comité Técnico	291
	F.	Destitución de Miembros	292
	G.	Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación	292
	H.	Facultades de nuestro Comité Técnico	293
	I.	Remuneración	295
	J.	Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones	296
		<i>(i) Comité de Auditoría</i>	296
		<i>(ii) Comité de Prácticas</i>	296
		<i>(iii) Comité de Nominaciones</i>	297
	K.	Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico	297
	L.	Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo	299
XVI.		Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades	303
	A.	Políticas de inversión	303
		<i>Inversión en Inmuebles</i>	303
	B.	Política de Desinversión	307
	C.	Política de Apalancamiento y Cobertura de Servicio de Deuda	309
	D.	Política de conflictos de interés	310
	E.	Políticas Respecto a Determinadas Actividades	311
XVII.		Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas	312
	A.	Los Contratos de Servicios y el Contrato de Asesoría y Planeación	312
	B.	Portafolio Actual en Desarrollo	312
	C.	Nuestros Derechos Preferentes	314
	D.	Derechos de Reversión con Respecto al Portafolio de Aportación	314
	E.	Derechos Preferentes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes con Relación a Nuestros Hoteles	315
	F.	Gobierno Corporativo	316
	G.	El Fideicomiso de Control	318
XVIII.		Tenedores Principales	320
XIX.		Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso	321
	A.	General	321
	B.	CBFIs	321
	C.	Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización	323
	D.	El Representante Común	323
	E.	Nuestros Activos	326
	F.	El Fiduciario	326
	G.	Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs	327
	H.	Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto	328
		<i>Votación</i>	329
	I.	Registro y Transmisión	330

J.	Distribuciones	330
K.	Plazo y Terminación	331
L.	Liquidación	331
M.	Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso	331
N.	Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control	332
O.	Otras Disposiciones	333
	<i>Ley Aplicable; Jurisdicción</i>	333
	<i>Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso</i>	333
P.	Auditor Externo	333
Q.	Asesor Fiscal	334
XX.	El Mercado de Valores	335
XXI.	Régimen Fiscal e Impuestos	336
XXII.	Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso FibraHotel	339
XXIII.	Nombre de Personas con Participación Relevante en la Oferta	340
XIV.	Personas Responsables	342
V.	Anexos	352
A.	Estados Financieros	
B.	Opinión Legal	
C.	Fideicomiso	
D.	Opinión Fiscal	
E.	Contrato de Asesoría	
F.	Contrato de Administración	

TABLA DE REFERENCIA

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
1) Información General	1	I. Información General
a) Glosario de términos y definiciones	2	II. Glosario de Términos y Definiciones
b) Resumen ejecutivo	17	III. Resumen ejecutivo
c) Factores de riesgo	86	V. Factores de Riesgo
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	339	XXII. Otros valores emitidos por el Fideicomiso FibraHotel
e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro	321 323	XIX. Descripción de Nuestros CBFIs Y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso C. Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización
f) Documentos de carácter público	1	I. Información General
2) La Oferta	79	IV. El Programa
a) Características de los valores	79	A. Características del Programa
b) Destino de los fondos	83	B. Destino de los Recursos
c) Plan de distribución	84	C. Plan de Distribución
d) Gastos relacionados con la oferta	85	D. Gastos Relacionados con el Programa
e) Funciones del representante común	321 323	XIX. Descripción de nuestros CBFIS y ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso D. Representante Común
f) Nombres de las personas con participación relevante en la oferta	340	XXIII. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta
3) El Fideicomiso	231 231 321	XIII. Negocios y Hoteles A. Nuestra Empresa XIX. Descripción de Nuestros CBFIs Y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
		Fideicomiso
a) Historia y desarrollo del fideicomiso	231 231 321	XIII. Negocios y Hoteles A. Nuestra Empresa XIX. Descripción de Nuestros CBFIs Y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso
b) Descripción del negocio	231 231 321	XIII. Negocios y Hoteles A. Nuestra Empresa XIX. Descripción de Nuestros CBFIs Y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso
i) <i>Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir (industrial, Habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)</i>	231 223	XIII. Negocios y Hoteles F. Nuestras Estrategias de Inversión y Desarrollo
ii) <i>Patentes, licencias, marcas y otros contratos</i>	231 255	XIII. Negocios y Hoteles J. Afiliaciones con Marcas
iii) <i>Principales clientes</i>		
iv) <i>Legislación aplicable y régimen fiscal</i>	225 321 333 336	XII. Información sobre FIBRAS XIX. Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de Nuestro Fideicomiso O. Otras Disposiciones XXI. Régimen Fiscal e Impuestos
v) <i>Recursos humanos</i>		
vi) <i>Información del mercado</i>	206	XI. Panorama General de la Industria
vii) <i>Estructura de administración</i>	231 285	XIII. Negocios y Hoteles XV. Administración
viii) <i>Procesos judiciales, administrativos o arbitrales</i>	129	VI. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales
ix) <i>Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los</i>	221 321	XIX. Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de Nuestro Fideicomiso B. CBFIs

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
<i>certificados que no han sido puestos en circulación</i>		
<i>x) Distribuciones</i>	321 330	XIX. Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de Nuestro Fideicomiso J. Distribuciones
<i>c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso</i>	231 248 321 326	XIII. Negocios y Hoteles G. Nuestro Portafolio Actual XIX. Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de nuestro Fideicomiso E. Nuestros Activos
<i>i) Inmuebles propiedad del fideicomiso</i>	231 248	XIII. Negocios y Hoteles G. Nuestro Portafolio Actual
<i>ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios</i>	231 250 257 258	XIII. Negocios y Hoteles H. Adquisiciones Recientes K. Portafolio en Desarrollo L. Propiedad de Adquisición
<i>iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.</i>	150 176 231 231	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera G. Comparativa de Estados de Resultados XIII. Negocios y Hoteles A. Nuestra empresa
<i>iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Fundos from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc.)</i>	150 155 231	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera F. Indicadores Clave del Desempeño Operativo XIII. Negocios y Hoteles
<i>v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones</i>		
<i>vi) Informe de deudores relevantes</i>	225 230	XII. Información sobre FIBRAS C. Deudores Relevantes

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
d) Contratos y acuerdos relevantes	270	XIV. Descripción de Contratos Relevantes
e) Administradores	285	XV. Administración
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) el pago por parte del fideicomiso	270	XIV. Descripción de Contratos Relevantes
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	312	XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas
h) Auditores externos	321 333	XIX. Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de nuestro Fideicomiso P. Auditor Externo
i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores	225 230	XII. Información sobre FIBRAS D. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores
j) Mercado de Capitales	335	XX. El Mercado de Valores
<i>i) Estructura del fideicomiso</i>	17 55	III. Resumen Ejecutivo P. Nuestra Estructura
<i>ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores</i>		
<i>iii) Formador de Mercado</i>		
4) El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso		
a) Historia y desarrollo del administrador	231 237	XIII. Negocios y Hoteles D. Nuestros Directivos, nuestro Asesor, nuestro Administrador, las Compañías de Servicios y los Contratos de Obra
b) Descripción del negocio	231	XIII. Negocios y Hoteles
<i>i) Actividad principal</i>	231	XIII. Negocios y Hoteles
<i>ii) Recursos humanos</i>		
<i>iii) Estructura corporativa</i>	17 55	III. Resumen Ejecutivo P. Nuestra Estructura
<i>iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales</i>	129	VI. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
c) Administradores y accionistas	231 237	XIII. Negocios y Hoteles D. Nuestros Directivos, nuestro Asesor, nuestro Administrador, las Compañías de Servicios y los Contratos de Obra
	285	XV. Administración
5) Información Financiera del Fideicomiso	135	IX. Información Financiera Seleccionada
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	135	IX. Información Financiera Seleccionada
b) Informe de créditos relevantes	150 188	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera J. Financiamientos
c) Comentarios y análisis de la administración	150	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
<i>i) Resultados de la operación</i>	150	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
<i>ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital</i>	150 175	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera H. Liquidez y Recursos de Capital
<i>iii) Control interno</i>		
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas		
6) Información Financiera de la Administración Interna	135	IX. Información Financiera Seleccionada
a) Información financiera seleccionada	135	IX. Información Financiera Seleccionada
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación	150	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
<i>i) Resultados de la operación</i>	150	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
<i>ii) Situación financiera, liquidez y recursos de</i>	150	X. Discusión y Análisis de la Administración Sobre los

INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS	Pág.	SECCIÓN DEL PROSPECTO
<i>capital</i>	175	Resultados de Operación y Situación Financiera H. Liquidez y Recursos de Capital
7) Personas Responsables	342	XIV. Personas Responsables
8) Anexos		XV. Anexos
a) Estados financieros dictaminados		A. Estados Financieros
b) Opinión legal		B. Opinión Legal
c) Título que ampara la emisión		
d) Contrato de fideicomiso		C. Fideicomiso
e) Información adicional		D. Opinión Fiscal

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada 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 la emisora y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Goldman Sachs & Co. LLC, UBS Securities LLC, y Evercore Group, LLC.”

I. INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DISPONIBLE

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Nuestra oficina principal está situada en Avenida Santa Fe 481, piso 7, Col. Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05349, Ciudad de México, México. Nuestro número de teléfono es +52 (55) 5292-8050.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud del inversionista, Evercore Casa de Bolsa S.A. de C.V., otorgará copias de dichos documentos, contactando a:

Gonzalo Fernandez Castilla
gfernandez@evercorecb.com

Maria Fernanda Reyes Calzada
mreyes@evercorecb.com

De igual forma, se puede contactar a dichas personas en la dirección Pedregal 24, Piso 15, Col Molino del Rey, Ciudad de México, 11040 o al teléfono 52494300.

Asimismo, una vez terminada la Oferta, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, FibraHotel estará obligada a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple), Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México, México, Tel. +52 (55) 5063 3900, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia (mjimenezlabora@cibanco.com).

II. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan, entre otros, en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs, en el presente Prospecto de Colocación y tienen los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa Fibra Hotelera, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario del Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades y Hoteles, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.
ADR	Significa tarifa diaria promedio, o ADR (<i>Average Daily Rate</i> por sus siglas en inglés).
AFFO	Significa el flujo de efectivo operativo ajustado o AFFO (<i>Adjusted Funds From Operations por sus siglas en inglés</i>), resultado de sumar la depreciación, restar la reserva de CAPEX y según sea el caso, sumar y restar los ajustes no operativos a la utilidad neta integral consolidada.
Agente Estructurador	Significa Evercore Partners México, S. de R.L.
Asamblea de Tenedores	Significa la Asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. o la sociedad anónima que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría y Planeación.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	Adquiridos y cualesquier otros Bienes Inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Servicios e Ingresos por Arrendamiento, que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles), que forman parte del Portafolio de Adquisición Inicial incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones destinadas a la operación de los Hoteles y, en su caso, componentes comerciales edificadas en proximidad a los mismos, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que fueron adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con parte del producto neto de la colocación según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles), que forman parte del Portafolio Inicial incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones destinadas a la operación de los Hoteles y, en su caso, componentes comerciales edificadas en proximidad a los mismos, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, aportados con motivo de la Oferta Pública Inicial por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados Adicionales	Significa los Bienes Inmuebles (así como, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos Bienes Inmuebles), incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones destinadas a la operación de los Hoteles y, en su caso, componentes comerciales edificadas en proximidad a los mismos, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que podrán ser aportados por los Propietarios Adicionales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAPEX	Significa la reserva para gastos de mantenimiento mayor, generalmente calculada como un porcentaje de los ingresos del Hotel respectivo para mantener su estado físico de acuerdo con los estándares de la marca respectiva.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a una Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención de los Intermediarios Colocadores, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a una Emisión.
Comisión por Administración:	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del Fideicomiso.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Compañía Operadora	Significa cualesquiera de Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo como operadores de los Hoteles, así como aquellas empresas que tengan el carácter de <i>Operadora</i> bajo los Contratos de Operación Hotelera celebrados o por celebrarse.
Compañías de Servicios	Significa conjuntamente ciertas empresas, cada una de las cuales es responsable por proveer al Administrador el personal operativo necesario para operar los Hoteles en el Portafolio Actual.
Conducta de Destitución:	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, que no sea subsanado en los plazos que, en su caso, se determinen de conformidad con el Fideicomiso o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Administración	Significa el contrato que es y será celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador.
Contrato de	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Asesoría y Planeación	efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Contrato de Colocación	Significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y los intermediarios colocadores respecto de cada oferta y colocación de CBFIs en las Emisiones realizadas al amparo del presente Programa.
Contratos de Obra	Significa los contratos de obra celebrados por FibraHotel para la construcción y desarrollo de Hoteles.
Contratos de Arrendamiento	Significa todos aquéllos contratos de hospedaje o servicios de alojamiento relativos a los Hoteles, así como los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y en su caso contratos de arrendamiento de los componentes comerciales.
Contratos de Operación Hotelera	Significa los contratos de operación hotelera sobre los Hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Contratos de Servicios	Significa los contratos celebrados con las Compañías de Servicios.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por medio del cual los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos. Los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes, en su caso.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la Oferta Pública Inicial. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.
Derecho de Preferencia	Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y, en su caso y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i)

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en el derecho al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Derechos de Operación	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en todos aquellos derechos derivados de los Contratos de Operación Hotelera.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregadas a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Documentos de la Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Suplemento, el Contrato de Colocación y demás documentación accesorio y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cualquier Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre la suma de capital e intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, al amparo del presente Programa, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Estancia Prolongada	Significa el segmento del mercado hotelero en México integrado por Hoteles caracterizados por un formato de suite, en configuraciones de estudio de una o dos recámaras, casi siempre con una cocina completa y un espacio de comedor y área de trabajo. Entre los servicios que brindan estos Hoteles se encuentran áreas de lavado y secado de ropa para el uso de los huéspedes y áreas públicas para esparcimiento y, no cuentan con restaurante.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Galante	Significa todos y/o cualquiera de los señores Roberto Galante Totah, Alberto Galante Zaga, Simón Galante Zaga, Baluz Zaga Charua, Nelly Fortune Galante Zaga, Sofía Galante Zaga y Fredel Galante Zaga.
Familia Zaga	Significa todos y/o cualquiera de los señores Eduardo Zaga Cojab, Salomón Zaga Cojab y Mayer Zaga Bucay.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Galante y la Familia Zaga, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% de los CBFIs en circulación.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs por el Fideicomiso al amparo del presente Programa.
FFO	Significa el resultado de sumar a la Utilidad Neta el cargo por depreciación.
FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Fideicomisario en Tercer Lugar	Significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto de la Aportación Inicial.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Fideicomiso de Control	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración celebrado con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/0142, de fecha 26 de noviembre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso o FibraHotel	Significa el Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1596, de fecha 31 de julio de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitente	Significa Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso FibraHotel, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes derivados o con motivo cualquier Emisión realizada al amparo del presente Programa.
Grupo GDI	Significa Grupo Grupo Desarrolladores Inmobiliarios, una organización dedicada a financiar, desarrollar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios en los segmentos Hotelero, comercial, de oficinas y residencial, la cual es la aportante del Portafolio de Aportación al Fideicomiso.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Hotel	Significa cualquier inmueble destinado a brindar servicios de hospedaje o bien, cualquier inmueble que forme parte de un proyecto a ser desarrollado en relación con la industria del hospedaje en México.
Hotel en Ramp Up u Hotel No Estabilizado	Significa cualquier Bien Inmueble en operación que a la fecha de referencia, no estuvo en operación el año calendario anterior completo.
Hotel Estabilizado	Significa cualquier Bien Inmueble en operación que tiene por lo menos un año calendario completo de operación en el año anterior al año o periodo de referencia.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Información Financiera	Significa los estados financieros auditados y notas relacionadas del Fideicomiso correspondientes al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y a los ejercicios que concluyeron en esas fechas preparados conforme a NIIF, así como los estados financieros intermedios no auditados condensados consolidados y notas relacionadas al 30 de junio de 2017 y para los tres y seis meses que concluyeron el 30 de junio de 2017 y 2016.
Ingresos por Arrendamiento	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.
Ingresos por Servicios	Significa los ingresos obtenidos por la operación de los Hoteles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.
Intermediarios Colocadores	Significa, para la primer Emisión al amparo del Programa, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales; y para Emisiones posteriores al amparo del Programa aquellos que designe el Comité Técnico.
Intermediarios Colocadores en México	Significa, para la primer Emisión al amparo del Programa, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y para Emisiones posteriores al amparo del Programa aquellos que designe el Comité Técnico.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Intermediarios Internacionales	Significa, para la primer Emisión al amparo del Programa, Goldman Sachs & Co. LLC, UBS Securities LLC, y Evercore Group, LLC, y para Emisiones posteriores al amparo del Programa aquellos que designe el Comité Técnico.
Inversiones en Bienes Inmuebles	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Ley Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Ley Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésimo Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón financiera calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda garantizada por el Bien Inmueble o activo del Fideicomiso de que se trate, entre la estimación del valor no depreciado o de aquél otro valor que determine el Comité Técnico, en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (" <i>Loan To Value</i> ").
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, Propietarios, Propietarios Adicionales, el Fiduciario y

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	el Administrador.
Oferta en México	Significa cualquiera de las oferta públicas de CBFIs realizadas en México.
Oferta Global	Significa conjuntamente las Ofertas en México y las Ofertas Internacionales que se lleven a cabo al amparo del presente Programa.
Oferta Internacional	Significa cualquiera de las oferta privadas realizadas al amparo de la Regla 144A (<i>Rule 144A</i>) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (<i>U.S. Securities Act of 1993</i>) y en otros países de conformidad con la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dichas ofertas sean realizadas, al amparo del presente Programa.
Oferta Pública Inicial	Significa la primera oferta pública de CBFIs realizada el 30 de noviembre de 2012 de manera global como parte de las Operaciones Iniciales, misma que fue autorizada por la CNBV bajo la matrícula 2679-1.81-2012-005 bajo la clave de pizarra FIHO12.
Oferta Pública Subsecuente	Significa la Oferta Subsecuente de CBFIs que se llevó a cabo el 30 de mayo de 2013 en la Bolsa Mexicana de Valores.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-01-2012-50788 de fecha 23 de noviembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirma que (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 (antes 224) de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 (antes 223) de la LISR y en la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso; y (iii) que no se pagará el impuesto empresarial a tasa única sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.
Operaciones Iniciales	Significa conjuntamente la Oferta Pública Inicial y Global de CBFIs que se llevó a cabo el 30 de noviembre de 2012 por hasta 223'611,110 CBFIs y la adquisición del Portafolio de Adquisición Inicial, conforme fue descrito en el Prospecto Inicial, en virtud del cual se consolida el Portafolio Actual.
Oportunidades de Inversión Adicionales	Tiene el significado que se indica en la Sección "III. Resumen Ejecutivo, E. Oportunidades de Inversión (Pipeline)" de este Prospecto.
Oportunidades	Significa, conjuntamente, los Hoteles tanto en operación como en

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
de Inversión Adicionales	desarrollo, que podrán ser aportados a, o adquiridos por, FibraHotel en el futuro.
Partes Relacionadas	Tiene el significado que se le atribuye al término "personas relacionadas" en la LMV.
Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio Fideicomitado	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de 4 años a que se refiere la fracción IV del artículo 188 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Ley Aplicable.
Personas Indemnizadas	Tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Vigésima, sección 20.14 del Fideicomiso.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan Europeo	Significa el modelo de negocio de un Hotel en el que por el pago de una tarifa se tiene derecho a recibir únicamente (o primordialmente) el servicio de hospedaje y no se incluye ningún otro concepto como alimentos y bebidas.
Portafolio Actual	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles, que conforman el Portafolio Actual en Desarrollo y el Portafolio Actual en Operación.
Portafolio Actual en Desarrollo	Significan conjuntamente los 7 Hoteles del Portafolio Actual que se encuentran en desarrollo al 30 de junio de 2017.
Portafolio Actual en Operación	Significan conjuntamente los 78 Hoteles del Portafolio Actual que se encuentran en operación al 30 de junio de 2017.
Portafolio Actual Estabilizado	Significa conjuntamente los 64 Hoteles Estabilizados durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2017.
Portafolio de Adquisición Inicial	Significan los 13 Hoteles que integran los Bienes Inmuebles Adquiridos y Derechos de Arrendamiento que fueron adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, como parte del producto neto de la Oferta Pública Inicial.
Portafolio de Aportación	Significan los 21 Hoteles que integran los Bienes Inmuebles que fueron aportados con motivo de la Oferta Pública Inicial por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Portafolio Estabilizado 2015	Significa conjuntamente los 47 Hoteles estabilizados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015.
Portafolio Estabilizado 2016	Significa conjuntamente los 56 Hoteles estabilizados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016.
Portafolio Inicial	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles del Portafolio de Aportación y el Portafolio de Adquisición Inicial en la fecha de la Oferta Pública Inicial.
Portafolio No Estabilizado	Está compuesto por los hoteles que a la fecha de referencia no sean Hoteles Estabilizados.
Precio Promedio de los CBFIs	Significa el valor que resulte de multiplicar el número total de CBFIs en circulación por el Fideicomiso a la fecha en la que se lleve a cabo el cálculo respectivo, por el precio promedio de los CBFIs correspondiente a los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se lleve a cabo dicho cálculo.
Programa	Significa el presente programa de CBFIs.
Propiedad de Adquisición	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "III. Resumen Ejecutivo. G. Propiedad de Adquisición."
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Propietarios Adicionales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio Fideicomitado los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5., del Fideicomiso.
Prospecto	Significa el presente Prospecto.
Reporte Anual	Significa el Reporte Anual 2016 de FibraHotel, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2017.
Representante Común	Significa CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), quién es y será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resort	Significa el segmento del mercado hotelero en México integrado por Hoteles de Servicio Completo, generalmente con 400 habitaciones o más, ubicados en destinos turísticos clave con gran

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	<p>conectividad y flujo de visitantes nacionales e internacionales, incluyendo Hoteles que operan bajo la modalidad de Todo Incluido y Plan Europeo, con servicios y actividades recreativas que buscan proporcionar a los clientes una agradable experiencia de vacaciones, así como instalaciones para acoger grandes eventos. Dado que los Resorts atienden a viajeros internacionales, y en menor medida a viajeros domésticos, generan principalmente ingresos denominados en Dólares.</p>
Resultado Fiscal	<p>Significa el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal del ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.</p>
RevPAR	<p>Significa los ingresos por habitación disponible, o RevPAR (<i>Revenue Per Available Room</i> por sus siglas en inglés).</p>
RNV	<p>Significa el Registro Nacional de Valores.</p>
Servicio Completo	<p>Significa el segmento del mercado hotelero en México integrado por Hoteles que cuentan con una oferta de alimentos y bebidas robusta con varios centros de consumo (restaurantes y bares), salas de juntas y salones de conferencias para eventos sociales y empresariales para más de 500 personas y servicios adicionales, tales como spas, servicio a habitaciones 24 horas, <i>valet parking</i>, <i>concierge</i>, botones, y áreas públicas más amplias. Los Hoteles de Servicio Completo ubicados en grandes áreas metropolitanas, generalmente con más de 180 cuartos, atienden no sólo al viajero de negocio sino también al viajero de placer, ambos nacionales e internacionales y por ende ofrecen la oportunidad de generar ingresos denominados en Dólares.</p>
Servicio de la Deuda	<p>Significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.</p>
Servicio Limitado	<p>Significa el segmento del mercado hotelero en México integrado por Hoteles que ofrecen un servicio de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas y, no ofrecían servicios adicionales. Sin embargo, la tendencia durante los últimos años ha sido que esta clase de Hoteles ofrezcan una mezcla de estos servicios, incluyendo centros de negocios, gimnasios, piscinas, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y espacios limitados de salas de juntas.</p>
Servicio Selecto	<p>Significa el segmento del mercado hotelero en México integrado por Hoteles que brindan ciertos servicios adicionales a los Hoteles de Servicio Limitado, los cuales incluyen la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y servicio a habitaciones 24 horas, salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.</p>

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que se llevará a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por el Fideicomiso a cargo del Administrador, incluyendo, sin limitar: (i) las obligaciones a su cargo conforme a los Contratos de Operación Hotelera, así como hacer valer todos los derechos bajo dichos contratos; (ii) la negociación de los Contratos de Operación Hotelera, (iii) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de Bienes Inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para realizar las adquisiciones de Bienes Inmuebles; (iv) la interacción y supervisión con las Compañías Operadoras; (v) la celebración de aquéllos contratos necesarios para la operación de los Hoteles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, el contrato de prestación de servicios que es y será celebrado entre el Administrador y la empresa que llevará a cabo la contratación de los empleados de los Hoteles; (vi) la cobranza y facturación de los Ingresos por Servicios; (vii) los servicios de promoción, publicidad y "marketing", entre otros, relacionados con el componente comercial de los Bienes Inmuebles; (viii) la remodelación, construcción y mejora de Bienes Inmuebles, en coordinación con las Compañías Operadoras, según se requiera; y (ix) las demás previstas conforme al Contrato de Administración.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, construcción, acondicionamiento y venta de Bienes Inmuebles, así como la selección de las Compañías Operadoras y, en general, la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
TCaC	Significa la tasa de crecimiento anual compuesta.
Tenedores	Significa los Tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones.
Todo Incluido	Significa el modelo de negocio de un Resort en el que por el pago de una tarifa se tiene derecho a recibir un servicio de hospedaje que incluye alimentos y bebidas, actividades recreativas y deportivas, plan de entretenimiento, impuestos y propinas, así como algunos otros servicios accesorios, pero que excluyen servicios de spa, telefonía, lavandería y venta de ciertos alimentos y bebidas especiales.

Términos

Definiciones

Valor Promedio Significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo.

III. RESUMEN EJECUTIVO

A. Introducción

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que los inversionistas deberán leer junto con la información más detallada que aparece en el presente Prospecto, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos, incluyendo la información de la sección "V. Factores de Riesgo". Las referencias en el presente Prospecto al "Fideicomiso F/1596", "FibraHotel", "nosotros", "nuestro/a", y "a nosotros" se refieren al Fideicomiso F/1596, un fideicomiso irrevocable emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" se refieren a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso FibraHotel.

B. FibraHotel

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, adquirir y poseer Hoteles en México. Somos uno de los propietarios de Hoteles más grande en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera (también conocidos como FIBRAS) en Latinoamérica. Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados por los riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de Distribuciones de Efectivo, las cuales derivan de al menos nuestro Resultado Fiscal de cada período, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFi. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, de distintas marcas reconocidas y geográficamente diversificado en todo México, cubriendo distintos sectores hoteleros, operados por diversas Compañías Operadoras independientes de reconocido prestigio. Nos destacamos por ser únicamente propietario de Hoteles, y no operador, lo que nos permite tener una arquitectura abierta y de esta manera poder trabajar con el operador o la marca hotelera que más se apegue a las necesidades de cada uno de nuestros Hoteles.

A partir de nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación conformado por 21 Hoteles, operados bajo 4 marcas y 2 Compañías Operadoras, traducándose en activos totales equivalentes a Ps. \$5,000 millones aproximadamente, a un portafolio que a la fecha de este prospecto incluye 86 Hoteles diversificados por geografía, segmento hotelero, tamaño, marca, Compañía Operadora y base de clientes, operados bajo 13 marcas y 3 Compañías Operadoras. El número de habitaciones de nuestros Hoteles ha aumentado de 2,810 a 12,219 habitaciones, multiplicando el Portafolio Inicial en 4.3x. Atribuimos este fuerte crecimiento a nuestra capacidad de identificar oportunidades de creación de valor en toda la gama de activos de alojamiento en México, nuestra capacidad de estructurar inversiones y expandirnos a través de adquisición y desarrollo de nuevos Hoteles. Adicionalmente, nuestro acceso al mercado público de capitales, nuestra plataforma establecida de manejo de activos y nuestra estrategia de arquitectura abierta que nos permite seleccionar aquellas Compañías Operadoras y marcas que creemos que son las mejores para cada oportunidad de Hotel, ha facilitado este importante crecimiento. A través de la ejecución disciplinada de nuestra estrategia de inversión, hemos armado un portafolio de Hoteles balanceado que incluye tanto Hoteles Estabilizados, los cuales nos proporcionan sólidos flujos de efectivo, como Hoteles que están en proceso de

estabilización o bajo desarrollo, los cuales nos proporcionan un potencial de crecimiento significativo. Como resultado de lo anterior, consideramos que nuestro portafolio está estructurado para desempeñarse y tener crecimiento a largo plazo en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento.

Las siguientes tablas reflejan la evolución y crecimiento de nuestro portafolio por número de cuartos, Hoteles y la mezcla entre Hoteles en operación y Hoteles en desarrollo. A la fecha, tenemos una solida base de cuartos en operación por lo que estimamos que en el futuro los Hoteles en desarrollo y/o no estabilizados representaran una menor proporción del portafolio.

	Número de cuartos al final del periodo							Fecha Prospecto
	2012	2013	2014	2015	2016	T1 2017	T2 2017	
Habitaciones en operación	2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	10,812	10,812	10,980
Habitaciones en desarrollo	489	899	1,883	2,466	1,601	1,227	1,239	1,239
Habitaciones Totales	2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,039	12,051	12,219

	Número de hoteles al final del periodo							Fecha Prospecto
	2012	2013	2014	2015	2016	T1 2017	T2 2017	
Hoteles en operación	18	39	56	62	75	78	78	79
Hoteles en desarrollo	4	8	14	18	10	7	7	7
Hoteles Totales	22	47	70	80	85	85	85	86

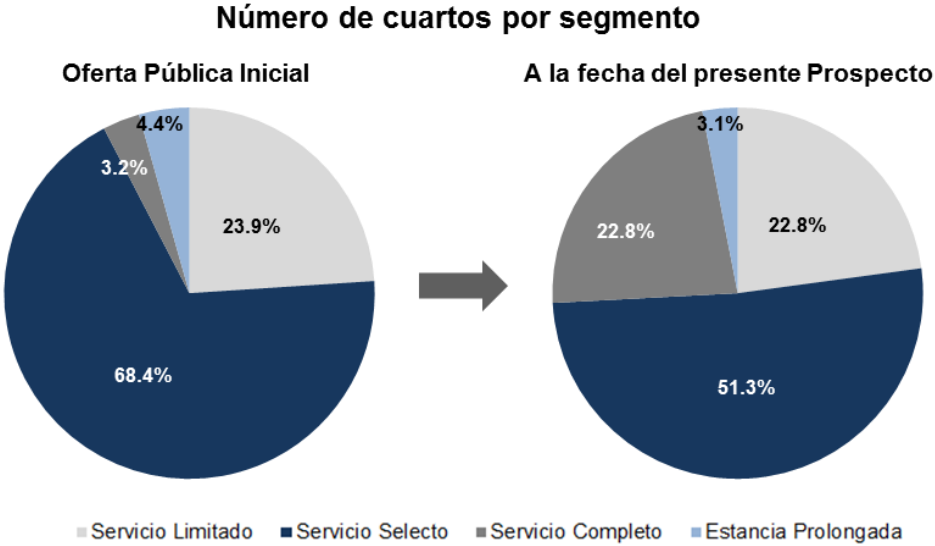
A la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio se encuentra integrado por 86 Hoteles que representan 12,219 habitaciones, de los cuales 79 Hoteles están en operación y representan 10,980 habitaciones y 7 en desarrollo, que una vez que sean construidos e inicien operaciones sumarán 1,239 habitaciones adicionales. Somos propietarios de uno de los portafolios de Hoteles en México más diversificado geográficamente, con Hoteles localizados en 26 estados de la República, según información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía ("**INEGI**") los estados en los que se encuentran nuestros Hoteles conforman el 93.2% del Producto Interno Bruto ("**PIB**") nacional. Nuestro portafolio también se encuentra diversificado en distintos segmentos, contando con Hoteles atractivos para clientes de múltiples segmentos. Nuestros Hoteles están asociados con marcas líderes, incluyendo Fiesta Inn, Camino Real, One, Courtyard by Marriott, Fairfield Inn & Suites by Marriott, AC by Marriott, Live Aqua, Grand Fiesta Americana y Sheraton, entre otros, y operados por Compañías Operadoras, nacionales e internacionales, líderes en el mercado, incluyendo Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo. Consideramos que nuestra relación con Compañías Operadoras líderes nos otorga ventajas significativas y aumenta la demanda de nuestros Hoteles. El tipo de Hoteles que integra nuestro Portafolio Actual abarca los segmentos de hoteles de Servicio Limitado, Servicio Selecto, Servicio Completo y Estancia Prolongada. Ver sección "*XIII. Negocios y Hoteles – G. Nuestro Portafolio Actual*" para una descripción detallada de nuestro Portafolio Actual.

Los Hoteles en nuestro Portafolio Actual se benefician de nuestra plataforma operativa eficiente, la cual consideramos contribuye al valor y desempeño operativo de dicho portafolio. Nuestra plataforma operativa eficiente incluye contratos de administración hotelera con estructuras de comisiones principalmente variables para alinear intereses, nuestra política de arquitectura abierta, que nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora de Hoteles que resulte más conveniente

para cada Hotel, dependiendo de sus características, y eficiencias que resultan de nuestras relaciones con las principales Compañías Operadoras, incluyendo economías de escala, canales nacionales de distribución, modernos sistemas modernos de reservaciones, programas de lealtad, una administración centralizada, plataformas de mercadotecnia y una fuerza de ventas dedicada.

Nuestro Portafolio de Aportación estaba compuesto principalmente de Hoteles de Servicio Limitado y Servicio Slecteo sin embargo, durante los últimos años, hemos aumentado estratégicamente nuestra inversión en el segmento de Servicio Completo mediante la adquisición y desarrollo de Hoteles que operan bajo dicho segmento. En nuestra Oferta Pública Inicial, nuestro portafolio de Servicio Completo estaba integrado por un Hotel representando 153 cuartos representando el 3.2% del número de cuartos totales del Portafolio Inicial. A la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio de Servicio Completo está integrado por 15 Hoteles representando 2,781 cuartos (incluyendo 1,757 cuartos operados bajo Contratos de Operación Hotelera, 60 cuartos en arrendamiento y 964 cuartos en desarrollo) representando el 22.8% del número de cuartos totales del portafolio total.

La siguiente gráfica muestra la evolución de nuestro portafolio total por número de cuartos por segmento desde la Oferta Pública Inicial a la fecha del presente Prospecto:



La razón de Hoteles en operación a Hoteles en desarrollo también ha incrementado desde nuestra Oferta Pública Inicial desde 81.0% de nuestro Portafolio de Aportación a 91.9% de nuestro portafolio a la fecha del presente Prospecto.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento a futuro, tenemos la intención de extender nuestro alcance al segmento de Resorts, con un énfasis en los destinos turísticos más importantes de México y continuar aumentando nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo, particularmente dentro de las principales áreas metropolitanas y otros destinos que generen actividad de negocios y/o turística significativa. Consideramos que los segmentos de Resorts y Servicio Completo son segmentos extremadamente atractivos para invertir debido a la oportunidad que ofrecen para capturar la creciente demanda de la industria turística en México, la cual

continúa mostrando fuertes fundamentales de corto y largo plazo. Adicionalmente, consideramos que esta estrategia nos permitirá aumentar nuestros ingresos denominados en Dólares, mientras mantenemos la mayor parte de nuestros costos de operación denominados en Pesos. Asimismo, consideramos que esta estrategia nos proveerá con recursos adicionales de flujo de efectivo provenientes de bodas, convenciones y otros eventos de mayor escala que los Hoteles de los segmentos de Servicio Completo y Resorts pueden organizar y hospedar, lo que nos permite manejar de manera más efectiva el riesgo de nuestro portafolio mediante una mayor diversificación. Asimismo, planeamos continuar fortaleciendo nuestra presencia en el mercado como líder en los Hoteles de negocios mediante la adquisición y desarrollo selectiva de Hoteles dentro de los segmentos de Servicio Limitado, Estancia Prolongada y Servicio Selecto ubicados principalmente dentro de complejos de uso mixto en mercados con gran actividad industrial, comercial y corporativa.

Consideramos que nos encontramos bien posicionados para ejecutar nuestra estrategia para adquirir y desarrollar Hoteles de Resorts y de Servicio Completo adicionales. Contamos con un historial (*track record*) establecido de invertir capital de manera estratégica en segmentos selectos y en la expansión de nuestro portafolio para la inclusión de Hoteles adicionales de alta calidad localizados en ubicaciones con generadores dinámicos de demanda y fuertes barreras de entrada, tales como complejos de uso mixto dentro de las mayores áreas metropolitanas. Por ejemplo, hemos utilizado nuestras capacidades de manejo de activos (*asset management*) y nuestra plataforma de desarrollo internalizado para completar el desarrollo de Hoteles de Servicio Completo, incluyendo: Live Aqua Playa del Carmen, Live Aqua Monterrey, Grand Fiesta Americana Monterrey, Fiesta Americana Pabellón M, AC by Marriott Guadalajara, AC by Marriott Querétaro entre otros, y estamos en proceso de desarrollar los Hoteles Live Aqua San Miguel de Allende, AC by Marriott Veracruz, Fiesta Americana Tlalneantla, Fiesta Americana Viaducto, y Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz.

Derivado de la baja penetración de compañías operadoras líderes, particularmente dentro de los segmentos de Servicio Completo y Resorts, creemos que el mercado de hotelería mexicano continúa presentando atractivas oportunidades para poder continuar nuestro crecimiento por medio de adquisiciones y desarrollo selectivo de Hoteles. También creemos que los fundamentales de la industria del hospedaje, incluyendo las dinámicas actuales de oferta y demanda en los mercados donde nuestros Hoteles están ubicados, ofrecen oportunidades para continuar aumentando el RevPAR de los Hoteles en nuestro Portafolio Actual. Consideramos que la experiencia de nuestro equipo directivo, nuestro fuerte balance, nuestra plataforma robusta, nuestras relaciones con las mayores y más importantes compañías operadoras en nuestros segmentos en México, junto con nuestra experiencia en el manejo de activos nos permitirá capitalizar estas oportunidades y adquirir, desarrollar e integrar Hoteles adicionales y detonar el potencial de crecimiento intrínseco de nuestro Portafolio Actual. Adicionalmente, consideramos que nuestra relación con Grupo GDI y nuestras amplias relaciones en la industria con operadores líderes, propietarios, desarrolladores, y otros participantes en la industria, nos permite identificar eficazmente las oportunidades de crecimiento internas y externas con la mejor relación costo beneficio y en ocasiones con oportunidades no disponibles para otros participantes del mercado.

FibraHotel opera bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de LISR a partir del ejercicio fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2012. La LISR requiere que una Fibra distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula restando a los

ingresos totales las deducciones permitidas por ley. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, FibraHotel distribuirá a los Tenedores de los CBFIs, a prorrata, al menos el 95% del Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación del Comité Técnico de: (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión del Comité de Auditoría. Para obtener una descripción detallada respecto a las FIBRAS, consulte la sección "*XII. Información sobre FIBRAS.*"

C. Nuestro Portafolio Actual

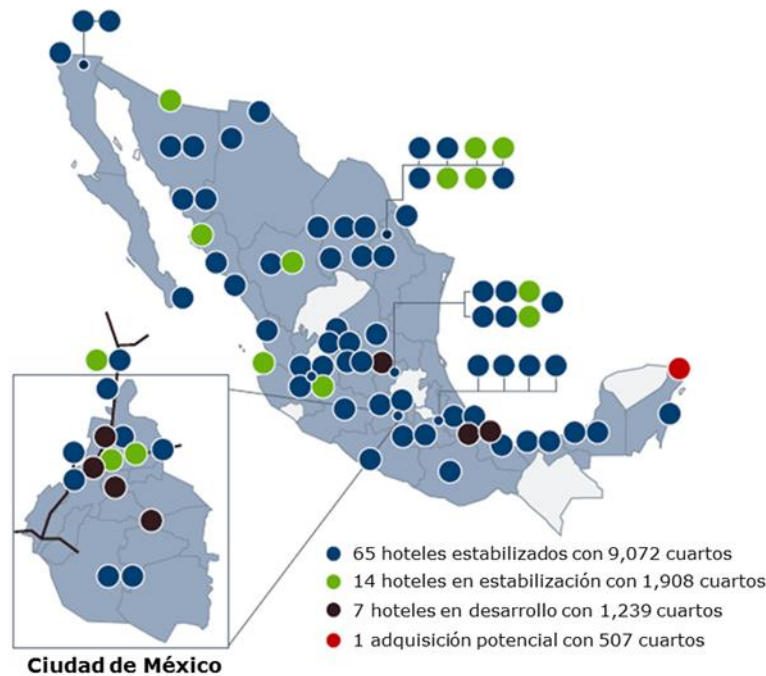
A la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio está compuesto por 86 Hoteles representando 12,219 cuartos, incluyendo 79 Hoteles en operación que representan 10,980 habitaciones y 7 Hoteles en diversas etapas de desarrollo, que una vez que sean construidos e inicien operaciones esperamos que sumarán 1,239 habitaciones. Actualmente, nuestro portafolio actual tiene una edad promedio de menos de seis años. Nuestros Hoteles están diversificados geográficamente al estar localizados en 26 estados de la República. Consideramos que nuestro portafolio representa uno de los mayores portafolios hoteleros y el de mayor calidad en los segmentos en los que cuales participamos, en México. La siguiente tabla muestra una lista completa de los Hoteles que conforman nuestro portafolio a la fecha del presente Prospecto.

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca
Hoteles Servicio Selecto - Administrados					
1 Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn
2 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn
3 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn
4 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn
5 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn
6 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn
7 Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn
8 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	Zona Metropolitana	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn
9 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn
10 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn
11 Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn
12 Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn
13 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn
14 Fiesta Inn Monclova	Coahuila	Noreste	121	Grupo Posadas	Fiesta Inn
15 Fiesta Inn Monterrey La Fe	Nuevo León	Noreste	161	Grupo Posadas	Fiesta Inn
16 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn
17 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	Zona Metropolitana	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn
18 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn
19 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn
20 Fiesta Inn Perinorte ⁽¹⁾	Estado de México	Zona Metropolitana	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn
21 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn
22 Fiesta Inn Perto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn
23 Fiesta Inn Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Grupo Posadas	Fiesta Inn
24 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn
25 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn
26 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn
27 Fiesta Inn Tlalhepantla	Estado de México	Zona Metropolitana	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn
28 Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn
29 Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn
30 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn
31 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn
32 Real Inn Guadalajara Centro ⁽¹⁾	Jalisco	Oeste	197	Grupo Real Turismo	Real Inn
33 Real Inn Morelia	Michoacan	Oeste	155	Grupo Real Turismo	Real Inn
34 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn
35 Gamma Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	Grupo Posadas	Gamma
36 Gamma León	Guanajuato	Bajío	159	Grupo Posadas	Gamma
37 Gamma Tijuana ⁽¹⁾	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma
38 Courtyard Ciudad del Carmen	Campeche	Sur	133	Marriott Int'l	Courtyard
39 Courtyard Via Vallejo	Ciudad de México	Zona Metropolitana	125	Marriott Int'l	Courtyard
Sub Total Portafolio Servicio Selecto			5,655		

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca
Hoteles Servicio Limitado - Administrados					
40 One Acapulco Costera ⁽¹⁾	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One
41 One Aguascalientes Sur ⁽¹⁾	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One
42 One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One
43 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One
44 One Cuautitlán ⁽¹⁾	Estado de México	Zona Metropolitana	156	Grupo Posadas	One
45 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One
46 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One
47 One Guadalajara Tapatío	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One
48 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One
49 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One
50 One Monterrey Aeropuerto ⁽¹⁾	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One
51 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One
52 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One
53 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One
54 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	Zona Metropolitana	132	Grupo Posadas	One
55 One Perisur	Ciudad de México	Zona Metropolitana	144	Grupo Posadas	One
56 Fairfield Inn Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn
57 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn
58 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn
59 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn
60 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn
61 Fairfield Inn & Suites Via Vallejo	Ciudad de México	Zona Metropolitana	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn
Sub Total Portafolio Servicio Limitado			2,792		
Hoteles en Arrendamiento					
77 Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	Zona Metropolitana	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn
78 Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	Zona Metropolitana	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn
79 Live Aqua Boutique Playa del Carmen	Quintana Roo	Sur	60	Grupo Posadas	Live Aqua
Sub Total Portafolio Arrendamiento			400		
Total Hoteles en Operación a la fecha del presente Prospecto			10,980		
⁽¹⁾ Incluye componente comercial					
Hoteles en Desarrollo					
80 Fiesta Inn Buenavista	Veracruz	Sur	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn
81 AC Veracruz	Ciudad de México	Zona Metropolitana	166	Marriott Int'l	AC By Marriott
82 Courtyard Tereo	Estado de México	Zona Metropolitana	146	Marriott Int'l	Courtyard
83 Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	Zona Metropolitana	224	Grupo Posadas	Fiesta Americana
84 Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	146	Grupo Posadas	Live Aqua
85 Fiesta Americana Via 515	Ciudad de México	Zona Metropolitana	255	Grupo Posadas	Fiesta Americana
86 Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	Sur	173	Grupo Posadas	Fiesta Americana
Total Hoteles en Desarrollo a la fecha del presente Prospecto			1,239		
Portafolio Total la fecha del presente Prospecto			12,219		

El 3 de julio de 2017 anunciamos la celebración de un contrato de compraventa con Grupo Posadas, como vendedor, del Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, el cual es operado por Grupo Posadas y cuenta con 168 cuartos, ubicado dentro de la región Bajío.

El siguiente mapa muestra la ubicación geográfica de los Hoteles que integran nuestro portafolio a la fecha del presente Prospecto:



Nuestro Portafolio Actual en Operación está conformado por 78 Hoteles, de los cuales 64 forman parte de nuestro Portafolio Actual Estabilizado, el cual está integrado por 2,121 habitaciones de Servicio Limitado, 5,601 habitaciones de Servicio Selecto, 854 habitaciones de Servicio Completo y 328 habitaciones de Estancia Prolongada. La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para nuestro Portafolio Actual Estabilizado para el los seis meses terminados el 30 de junio de los años 2017 y 2016 y nuestro Portafolio Actual en Operación para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017:

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (78H)			
	% Número de Cuartos	1 ^{er} semestre 2016			1 ^{er} semestre 2017			1er semestre 2017		
		Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva
Servicio Limitado	23.8%	58.2%	\$791	\$460	61.9%	\$872	\$540	59.5%	\$885	\$527
Servicio Selecto	62.9%	65.9%	\$1,003	\$660	66.8%	\$1,079	\$721	65.5%	\$1,084	\$710
Servicio Completo	9.6%	60.6%	\$1,315	\$797	59.8%	\$1,544	\$923	56.8%	\$1,729	\$981
Estancia Prolongada	3.7%	44.3%	\$1,042	\$461	62.5%	\$930	\$582	61.8%	\$976	\$603
Total	100.0%	62.7%	\$986	\$619	64.8%	\$1,068	\$692	62.5%	\$1,122	\$701
Contra año anterior					209 pb	8.3%	11.9%			

Al 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual Estabilizado incluía 1,253 habitaciones en la región¹ Bajío, 1,471 en la región Noreste, 1,948 en la región Noroeste, 775 en la región Oeste, 2,321 en la región Sur y 1,136 en la Zona

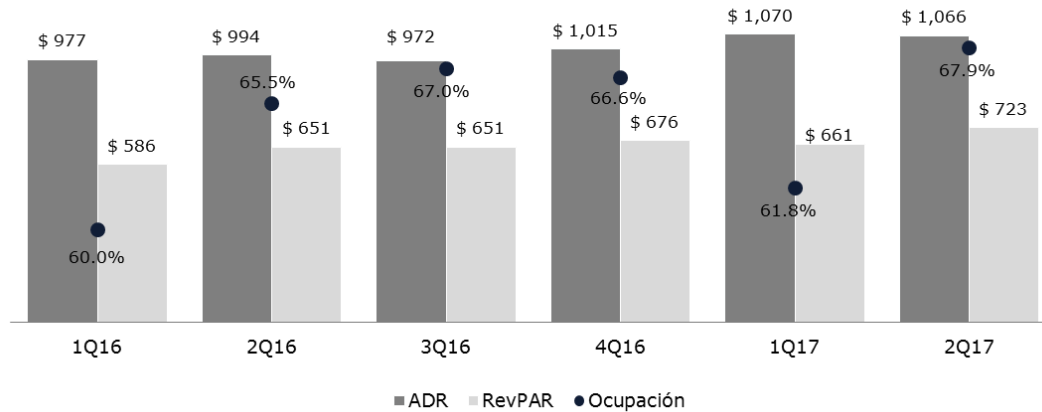
¹ Nuestras regiones geográficas están compuestas de los siguientes estados de la República Mexicana: (i) la región Bajío incluye: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí, (ii) la región Noreste incluye: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas, (iii) la región Noroeste incluye: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora, (iv) la región Oeste incluye: Jalisco, Nayarit y Michoacán, (v) la región Sur incluye: Campeche, la ciudad de Toluca en el Estado de México, Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz, y (vi) el área metropolitana de la Ciudad de México incluye: la Ciudad de México y el Estado de México (excluyendo Toluca).

Metropolitana. La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región de nuestro Portafolio Actual Estabilizado para el primer semestre de los años 2017 y 2016 y nuestro Portafolio Actual en Operación (78 Hoteles en operación) para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017:

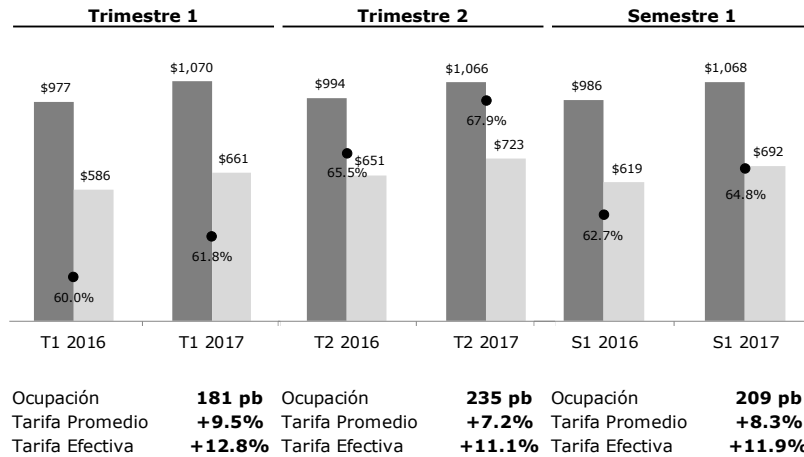
Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (78H)			
	% Número de Cuartos	1 ^{er} semestre 2016			1 ^{er} semestre 2017			1 ^{er} semestre 2017		
		Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva
Bajío	14.1%	64.0%	\$1,070	\$685	70.8%	\$1,211	\$857	68.4%	\$1,211	\$828
Noreste	16.5%	63.5%	\$1,006	\$639	65.8%	\$1,102	\$725	62.7%	\$1,328	\$832
Noroeste	21.9%	65.2%	\$957	\$624	62.8%	\$1,057	\$664	60.9%	\$1,038	\$632
Oeste	8.7%	62.1%	\$869	\$539	63.3%	\$945	\$598	60.5%	\$1,103	\$667
Sur	26.1%	55.9%	\$926	\$517	61.0%	\$946	\$577	61.0%	\$946	\$577
Zona Metropolitana	12.8%	70.6%	\$1,093	\$771	69.4%	\$1,177	\$817	62.5%	\$1,156	\$722
Total	100.0%	62.7%	\$986	\$619	64.8%	\$1,068	\$692	62.5%	\$1,122	\$701
Contra año anterior					209 pb	8.3%	11.9%			

Para el primer semestre del año 2017, nuestro Portafolio Actual Estabilizado reportó una tasa de ocupación de 64.8% con una tarifa promedio de Ps. \$1,068 y una tarifa efectiva de Ps. \$692.

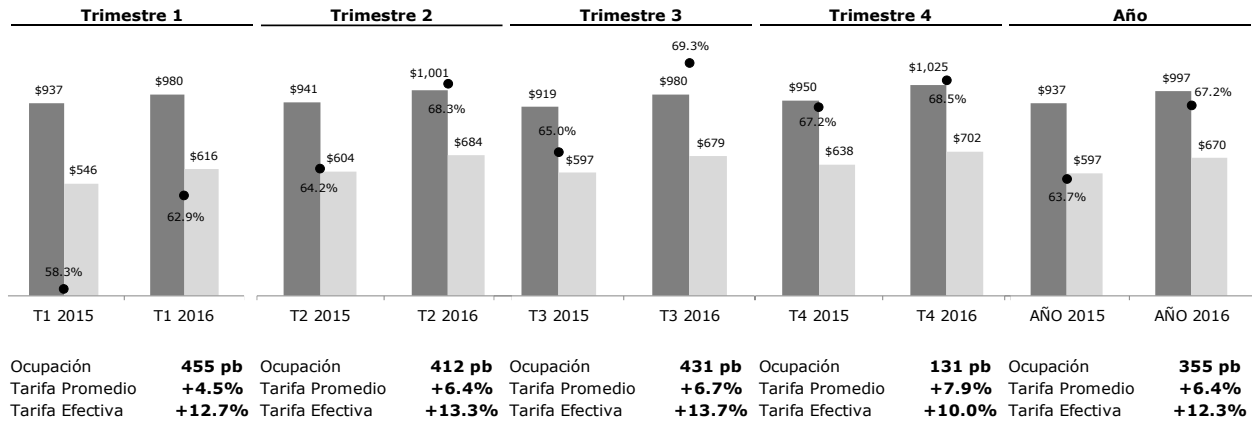
La siguiente gráfica muestra los indicadores operativos trimestrales de los 64 Hoteles que forman parte de nuestro Portafolio Actual Estabilizado para los años 2016 y el primer semestre de 2017:



La siguiente gráfica muestra la comparativa de los indicadores operativos de los 64 Hoteles que forman parte de nuestro Portafolio Actual Estabilizado trimestral y semestral entre los años 2016 y 2017:



La siguiente gráfica muestra la comparativa de los indicadores operativos de los 56 Hoteles de nuestro Portafolio Estabilizado 2016 trimestral y anual entre los años 2015 y 2016:



La gradual conclusión de nuestro plan de inversión inicial ha dado como resultado un fuerte crecimiento de nuestro AFFO, y de las distribuciones por CBFIs. Creemos que la ejecución de nuestra estrategia de inversiones en el futuro, la finalización de los proyectos de desarrollo en curso y la estabilización de nuestros Hoteles recientemente inaugurados contribuirán al crecimiento continuo de nuestros ingresos.

D. Adquisiciones Recientes

De conformidad con nuestra estrategia de adquisición e inversión, el 3 de julio de 2017 anunciamos la celebración de un contrato de compraventa con Grupo Posadas, como vendedor, del Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, el cual es operado por Grupo Posadas y cuenta con 168 cuartos, ubicado en Amealco-Galindo a 5.5 km de San Juan del Río y Querétaro, dentro de la región Bajío. Como parte de nuestro contrato de adquisición, hemos acordado invertir Ps. \$130 millones para la renovación de las habitaciones y las áreas comunes dentro del Hotel. Dicha renovación será completada en etapas y de manera previa a que se perfeccione la compraventa.

Esperamos que la compraventa se perfeccione en el 2020, según las condiciones del contrato de compraventa sean satisfechas, y al precio que equivalga a diez multiplicado por el la utilidad antes del pago de intereses, impuestos, depreciación y amortización, o "EBITDA", generado por esta propiedad al 2019, menos la cantidad de Ps. \$130 millones que hemos acordado invertir para la renovación de las habitaciones y las áreas comunes dentro del Hotel. Seremos arrendadores del Hotel durante el tiempo que tarde en perfeccionarse la compraventa.

E. Propiedad de Adquisición

Esperamos expandir nuestra participación en el sector de Resorts en los principales destinos turísticos e incrementar nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo, particularmente en áreas metropolitanas importantes, que consideramos son segmentos extremadamente atractivos para inversión debido a los fuertes fundamentales de largo plazo de la industria turística en México. Asimismo, esperamos que la adquisición y desarrollo de Hoteles del segmento Resort y de Servicio Completo en destinos turísticos clave y en las principales áreas metropolitanas de México, nos permitirán generar una parte importante de nuestros ingresos en Dólares, mientras mantenemos nuestros costos operativos en Pesos. También esperamos que los Hoteles que adquiramos y/o desarrollemos en estos segmentos nos provean de fuentes adicionales de flujos de efectivo derivados de bodas, convenciones y otros eventos de gran escala que los Resorts y Hoteles de Servicio Completo tienen la capacidad para llevar a cabo, permitiéndonos administrar de forma efectiva el riesgo de nuestro portafolio a través de una mayor diversificación.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos planeada la adquisición de un Hotel Estabilizado, a ser operado dentro del segmento Resorts y bajo la modalidad de Todo Incluido, ubicado en el corazón de la zona hotelera de Cancún, el principal destino hotelero en México, el cual generará principalmente ingresos denominados en Dólares (nuestra "**Propiedad de Adquisición**"). Se trata de un Hotel emblemático de cinco estrellas, localizado en el estado de Quintana Roo, a tan sólo unos minutos del aeropuerto internacional de Cancún. Cuenta con un total de 507 habitaciones, 15 centros de consumo, incluyendo 5 restaurantes de especialidad, 5 estaciones de alimentos y bebidas y 5 bares. El hotel también cuenta con un spa, salones de convenciones y/o banquetes con capacidad de hasta 1,100 personas, club de niños, club de adolescentes y una amplia gama de actividades recreativas para huéspedes de todas las edades. Nuestra Propiedad de Adquisición es propiedad y es operado por Grupo Posadas, bajo la marca Fiesta Americana.

F. Oportunidades de Inversión (*Pipeline*)

FibraHotel ha identificado y está activamente dando seguimiento a un portafolio de oportunidades de adquisición y desarrollo que consiste en al menos 19 Hoteles pertenecientes a diferentes segmentos hoteleros, sumando más de 4,000 habitaciones. Los 19 Hoteles en su conjunto suman aproximadamente Ps. \$20,000 millones de inversión diversificada en destinos como la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puerto Vallarta, Riviera Maya y Los Cabos, entre otros.

Para la ejecución de estas potenciales adquisiciones y/o desarrollos FibraHotel buscará una forma óptima de fondeo a partir de emisiones del Programa de Capital, emisiones de deuda, disposiciones de líneas de crédito de forma prudente y sin alcanzar sus límites de endeudamiento, así como el uso de CBFIs como moneda de cambio. Con base en la información proporcionada por los vendedores potenciales de

estos Hoteles, las adquisiciones y desarrollos de estos Hoteles representan más de 4,000 habitaciones (nuestras "**Oportunidades de Inversión Adicionales**").

A la fecha no se ha celebrado acuerdo vinculante alguno con respecto a las propiedades de nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales, y el precio y los términos de dichas operaciones están sujetos a negociaciones y procesos de auditoría en curso. Derivado de lo anterior, consideramos que ninguna de dichas operaciones es probable a la fecha del presente Prospecto y no podemos asegurar que completemos el desarrollo o la adquisición de cualquiera de las propiedades que comprenden nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales. Actualmente, FibraHotel es propietario de ciertos terrenos y/o huellas que podrían ser utilizados para el desarrollo de algunos de éstos u otros Hoteles.

Esperamos que los Hoteles que componen nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales, en caso de concretarse, sean inversiones fructíferas que generen valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. La integración de todo o parte de nuestras Oportunidades de Inversión al Patrimonio del Fideicomiso, de concretarse, fortalecerá nuestra diversificación en términos de número de Hoteles, ubicación, marcas, segmentos hoteleros y operadores, que esperamos que, de concretarse, incremente el valor de FibraHotel.

G. Portafolio de Desarrollo

Al 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual en Desarrollo estaba conformado por 7 propiedades, en diferentes etapas de desarrollo. Una vez que el desarrollo de las propiedades sea concluido, esperamos sumar 1,239 habitaciones a nuestro portafolio. Las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo incluyen Hoteles de los segmentos de Servicio Completo y otros Hoteles que serán operados bajo marcas fuertes y líderes en México y estarán localizados principalmente dentro de complejos de uso mixto.

El costo total estimado de desarrollo de estas propiedades es de Ps. \$3,000 millones. Al 30 de junio de 2017, hemos invertido aproximadamente la cantidad de Ps. \$887 millones. Adicionalmente, FibraHotel tiene ciertas reservas de tierra e inversiones en proyectos por ser anunciados con un costo histórico de Ps. \$196 millones.

La siguiente tabla resume el estado de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo:

	Hotel	Estado	Segmento	Fecha esperada de terminación	Número de cuartos en construcción	Inversión para FibraHotel (Ps. \$ Millones)		
						Total	Invertido a Junio 30 2017	Remanente*
1	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	Servicio Selecto	2017	129	185.0	153.1	31.9
2	AC Veracruz	Veracruz	Servicio Completo	2017	166	250.0	202.6	47.4
3	Courtyard Tereos	Estado de México	Servicio Selecto	2017	146	245.0	126.3	118.7
4	Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	Servicio Completo	2018	224	540.0	104.8	435.2
5	Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Servicio Completo	2018	146	700.0	152.9	547.1
6	Fiesta Americana Via 515	Ciudad de México	Servicio Completo	2019	255	650.0	106.9	543.1
7	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	Servicio Completo	2019	173	432.0	40.0	392.0
	Otros Incluyendo GICSA	Varios					196.5	
	Total				1239	3002	1083.1	2115.4

* Se tendrá que invertir solo una parte del total hasta que los hoteles pasen la etapa de fachada y estructura.

** Presupuesto incluye los CBFIs restringidos que tendrán derechos económicos cuando el hotel abra al público.

H. Estrategia y Proceso de Adquisiciones y Desarrollo

Desde hace un par de años, hemos decidido aumentar estratégicamente nuestra inversión en el segmento de Servicio Completo en las principales áreas metropolitanas del país con la apertura a partir del mes de marzo 2016, de cinco

Hoteles de Servicio Completo, incluyendo AC by Marriott Querétaro, Fiesta Americana Pabellón M, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle, Aqua Monterrey Valle y AC by Marriott Guadalajara, los cuales, en conjunto, representaron una inversión superior a Ps. \$1,600 millones y, al 30 de junio de 2017, representaron el 13% del valor de nuestros activos totales y el 10.3% de la contribución hotelera obtenida durante el semestre terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro portafolio ahora cuenta con 10 Hoteles de Servicio Completo en operación y otros cuatro en desarrollo.

Como parte de nuestra estrategia de inversión, extenderemos nuestro alcance en el segmento de Resorts, en los destinos turísticos líderes de México y continuaremos aumentando nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo, particularmente en las principales áreas metropolitanas y otros destinos que generen actividad de negocios y/o turística significativa. Además, pretendemos seguir creciendo selectivamente en el segmento de negocios mediante la adquisición de Hoteles en proyectos de uso mixto en mercados donde hay una fuerte demanda de alojamiento. Asimismo, esperamos ampliar nuestro alcance en el segmento de Resorts mediante la adquisición de nuestra Propiedad de Adquisición que opera bajo el plan Todo Incluido y ubicado dentro de un destino turístico de primera calidad, el cual generará principalmente ingresos denominados en Dólares. El plan Todo Incluido ha mostrado una favorable evolución en México, y en particular en Cancún y Riviera Maya, atribuible a que ofrece una alternativa atractiva y práctica para los clientes. Asimismo, en caso de concretarse, la adquisición de nuestra Propiedad de Adquisición, nos ayudará a establecer una huella en el mercado turístico en el destino de playa con el mayor flujo turístico en México.

Hemos desarrollado lo que consideramos un proceso de adquisición eficiente, mediante el cual, un equipo interno formado por directivos y profesionales de nuestro Asesor y nuestro Administrador, ya sea de manera independiente o con la ayuda de intermediarios, identifica fuentes para adquisiciones potenciales de Hoteles y negocia con los compradores los principales términos de la adquisición, tal como el precio. Previo a continuar con cualquier adquisición, dicho equipo prepara un memorándum que contiene las razones de negocio para la adquisición, y lo somete a la revisión y evaluación de nuestro comité de adquisiciones, el cual está compuesto por ciertos miembros de nuestro Asesor y Administrador, y en algunos casos podrá incluir asesores externos. El comité de adquisiciones analiza y revisa la adquisición potencial, incluyendo planes estratégicos para la propiedad, así como la información operativa e histórica para el Hotel, y de ser posible, estudios relevantes de mercado, así como avalúos de terceros, preparados por un asesor independiente, y se decide, por el voto de la mayoría, continuar o detener el proceso de adquisición.

Asimismo, contamos con una plataforma de desarrollo internalizada sin contar con algún tipo de comisiones por desarrollo. Creemos que contamos con los procesos y equipos necesarios para desarrollar con éxito nuestros Hoteles utilizando subcontratistas independientes y experimentados, mitigando cualquier potencial conflicto de intereses con Grupo GDI, lo que nos permite aprovechar nuestras capacidades de desarrollo en un amplio rango geográfico en México sin sacrificar mantener supervisión cercana y control sobre los proyectos hoteleros. Nuestro comité de desarrollo, integrado por miembros de nuestro Asesor y nuestro Administrador, determina qué proyectos serán los más rentables dentro de cada mercado regional, la marca y la Compañía Operadora óptima, el tamaño del Hotel y el número de habitaciones y servicios de las instalaciones. Seleccionamos a los subcontratistas a través de un proceso abierto y competitivo teniendo en cuenta el costo proyectado, así como la experiencia y capacidades técnicas de proveedores y suministradores.

Supervisamos a los subcontratistas para asegurarnos de que se adhieren a los diseños y especificaciones de la marca de Hotel aplicable, y que la construcción se complete en tiempo y dentro del presupuesto establecido. Buscamos desarrollar nuestros Hoteles dentro de los parámetros establecidos por las Compañías Operadoras para maximizar el uso del espacio generador de ingresos y minimizar los costos y gastos operativos. Igualmente, somos capaces de gestionar los costos aprovechando nuestro tamaño y la experiencia de nuestro equipo directivo para negociar condiciones favorables para la contratación y adquisición de suministros.

Cualquier adquisición y/o desarrollo de cualquier inmueble también debe ser aprobada por nuestro Comité Técnico, y en ciertos casos, por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación que estén presentes en la Asamblea de Tenedores en donde se discuta dicha adquisición. Ver la sección "XVI. Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades – A. Políticas de Inversión – Inversión en Inmuebles" de este Prospecto. Si el Hotel le pertenece a una parte relacionada, incluyendo cualquiera de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, y el valor del Hotel es menor al 10% del Valor Promedio, el comité de adquisiciones también someterá su recomendación al Comité Técnico para proceder con la adquisición ya que, de acuerdo con el Fideicomiso FibraHotel, la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico deberán aprobar dichas adquisiciones. En caso de que el Valor Promedio del Hotel sea superior al 10%, se someterá a la autorización de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso, se decidirá por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación que estén presentes en dicha Asamblea de Tenedores. Ver la sección "XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – F. Gobierno Corporativo" de este Prospecto.

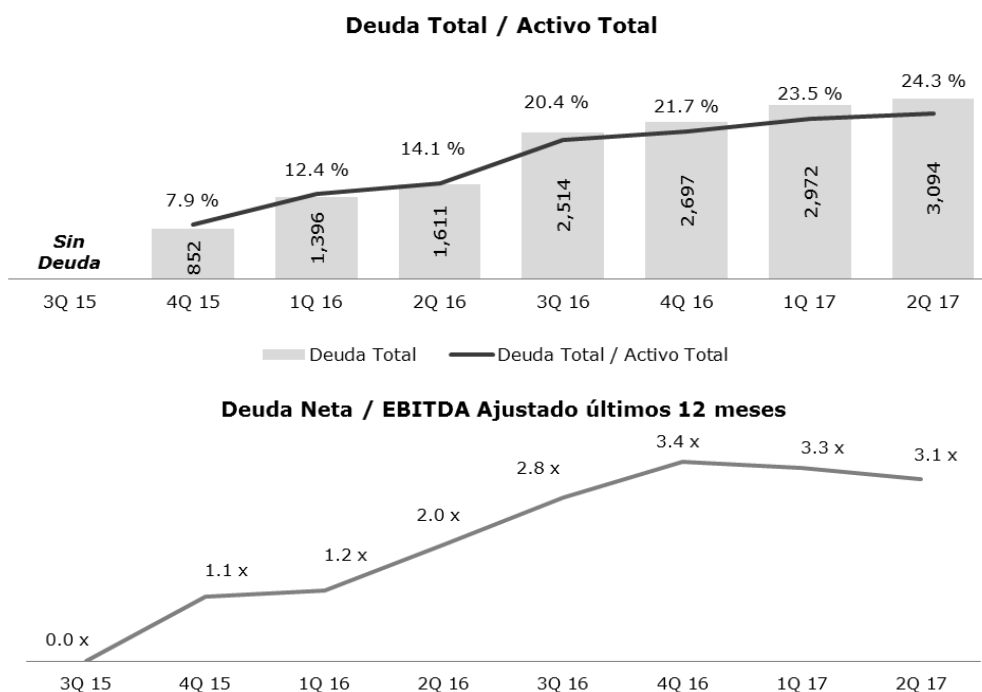
Continuaremos expandiendo nuestro portafolio de marcas a través de nuestros proyectos de desarrollo, incluyendo Grand Fiesta Americana y AC by Marriott entre otras, buscando servir tanto a viajeros de negocios (nacionales y en menor proporción a internacionales) y viajeros de placer. Por esta razón, nuestros Hoteles se ubican en sitios estratégicos, donde existe una actividad empresarial, industrial y turística significativa y además se localizan cerca o dentro de centros de usos mixtos, centros comerciales, parques industriales, aeropuertos y terminales de autobuses, lo que brinda a los huéspedes conveniencia y acceso a una gran variedad de amenidades y servicios. Adicionalmente, buscaremos oportunidades para adquirir Resorts en los principales destinos de playa en México, incluyendo Cancún y Riviera Maya, Los Cabos, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit.

I. Estrategias y Políticas de Financiamiento

Hemos financiado nuestras adquisiciones y desarrollos a través de la emisión de CBFIs y efectivo obtenido a través de cinco contratos de crédito firmados con tres instituciones financieras mexicanas. En el futuro es posible que utilicemos diversas fuentes de financiamiento adicionales para nuestras adquisiciones y desarrollos, incluyendo la emisión de CBFIs adicionales bajo este Programa de CBFIs, la emisión de CBFIs a nivel internacional en transacciones no registradas, la emisión de CBFIs a cambio de propiedades, la emisión de deuda, la obtención de líneas de crédito adicionales, o cualquier combinación de estas fuentes, en la medida en que nos sea posible, o cualquier otra fuente que pueda estar disponible de tiempo en tiempo. Igualmente, podríamos usar el producto de nuestros préstamos para refinanciar deuda existente, reposicionar o renovar Hoteles en operación, o para fines corporativos generales.

Históricamente hemos mantenido una política de apalancamiento conservadora, la cual ha sido preparada tomando en cuenta una serie de factores para establecer un nivel de deuda óptimo. Nuestra Asamblea de Tenedores puede modificar, de tiempo en tiempo, las políticas sobre la cantidad apropiada de deuda según las condiciones económicas y de la industria vigentes, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestros Hoteles, las condiciones generales del mercado de deuda y valores de renta variable, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición, entre otros factores.

Al 30 de junio de 2017, tenemos celebrados cinco contratos de crédito con tres instituciones financieras mexicanas, por un monto total de Ps. \$3,710 millones. Al 30 de junio de 2017, nuestra deuda total consolidada era de Ps. \$3,094 millones, lo que representa 24.3% de nuestros activos totales. A esa fecha, el saldo disponible en nuestras líneas de crédito no utilizadas era de aproximadamente Ps. \$565 millones. Desde nuestra Oferta Pública Inicial hemos mantenido una política interna que nos obliga a mantener un LTV máximo de 40% (cuarenta por ciento), mientras que la Legislación aplicable nos exige mantener un nivel de apalancamiento de máximo 50% (cincuenta por ciento) de nuestros activos totales. La siguiente gráfica muestra la evolución de nuestra estructura financiera desde el tercer trimestre de 2015 hasta el segundo trimestre 2017:



Para una descripción detallada de nuestros contratos de crédito, ver la sección "X. Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – J. Financiamientos".

Política de Apalancamiento y Cobertura de Servicio de Deuda. Nuestra Asamblea de Tenedores debe aprobar nuestras políticas de apalancamiento conforme a las cuales se contraten financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. La política de apalancamiento debe guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- De conformidad con la Legislación aplicable, estamos obligados a que el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento sean mayores al 50% (cincuenta por ciento) de nuestros activos totales, medido al cierre del último trimestre reportado. Si nuestros pasivos exceden ese monto, no podremos incurrir en pasivos adicionales excepto para refinanciar deuda existente para extender el vencimiento de dicha deuda, en la medida en que el refinanciamiento no aumente el nivel de deuda consolidada antes del refinanciamiento.

- Asimismo, la Legislación aplicable nos exige mantener en todo momento un Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda no inferior a 1.0x, razón que se calcula de acuerdo con la Circular Única de Emisoras. Si el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda cae por debajo de 1.0x, no podríamos incurrir en pasivos adicionales, excepto para refinanciar deuda existente para extender el vencimiento de dicha deuda en la medida en que el refinanciamiento no disminuya el Índice de Cobertura del Servicio de Deuda.

- Además de lo anterior, nuestro Comité Técnico ha implementado una política interna que nos obliga a mantener un LTV máximo de 40% (cuarenta por ciento) y un DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda) mínimo de 1.20x.

Para una descripción detallada de nuestra Política de Apalancamiento ver la sección "X. *Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – J. Financiamientos. (i) Política de Apalancamiento*".

Al 30 de junio de 2017, tenemos un índice de apalancamiento de 24.3% con base en nuestros activos totales, un índice de apalancamiento menor que el promedio de las FIBRAS en México (29.5%).

Al 30 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 teníamos un Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda de 1.8x y 1.7x, respectivamente y un DSCR de 5.0x y 15.9x respectivamente.

Hemos contratado instrumentos derivados para cubrir las variaciones de la tasa TIIE de los contratos de crédito. Al 30 de junio de 2017, poseemos una variedad de instrumentos derivados destinados a cubrir los cambios en las tasas de interés variables bajo nuestros contratos de crédito. Como resultado, al 30 de junio de 2017, el 63% de nuestra deuda consolidada está cubierta. Para obtener un resumen detallado de nuestros instrumentos derivados, ver sección. "X. *Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera. J. Financiamientos. (iv) Coberturas*".

J. Grupo GDI

Grupo GDI (Grupo Desarrolladores Inmobiliarios) fue fundado en 1989 y cuenta con amplia trayectoria en ofrecer soluciones integrales para la industria inmobiliaria. Grupo GDI conforma las siguientes divisiones que son el ramo de centros comerciales, desarrollos hoteleros, departamentos residenciales y Resorts, desarrollo y venta de terrenos, especialista en la comercialización de Centros Comerciales.

La presencia de Grupo GDI en el sector inmobiliario en México se remonta a la década de los ochenta, momento en el que el mercado inmobiliario estaba en desarrollo y el acceso al financiamiento para la construcción era limitado, además de que los desarrolladores inmobiliarios no estaban especializados. En dicho periodo, Grupo GDI adquirió un terreno con buena ubicación en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, en el Estado de México (dentro del área metropolitana de la Ciudad de México)

sin un plan específico de desarrollo. Con base en la experiencia de uno de los miembros de su equipo directivo, Grupo GDI reconoció que el segmento hotelero de Servicio Selecto en México estaba desatendido. En 1996, abrió su primer Hotel de Servicio Selecto en dicha ubicación, "Fiesta Inn" Perinorte, ubicado al norte del área metropolitana de la Ciudad de México, cerca del corredor industrial de Naucalpan. Durante el periodo 1996-2012, el portafolio hotelero de Grupo GDI creció de un Hotel a 17 hoteles. En 2012, GDI estructuró y colocó exitosamente el Fideicomiso FibraHotel en la Bolsa Mexicana de Valores, el cual ha multiplicado por más de cinco el número de Hoteles al 30 de junio de 2017. Al día de hoy, FibraHotel ha aumentado su portafolio de 21 a 86 Hoteles. Grupo GDI tiene como socios fundadores a los señores Roberto Galante Totah, Alberto y Simón Galante Zaga, quienes además de ser socios fundadores, detentan las posiciones de Presidente, Vicepresidente y Director General del grupo, respectivamente.

K. Concentradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V.

Concentradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V. es una sociedad que se constituyó el 17 de julio de 2012 con el fin principal de celebrar el Fideicomiso FibraHotel como Fideicomitente, por lo que al día de hoy no presenta operaciones. Los accionistas de esta sociedad son el Sr. Simón Galante Zaga y el Sr. Alberto Galante Zaga.

L. Nuestros Directivos, nuestro Asesor, nuestro Administrador, y las Compañías de Servicios

a. **Nuestros Directivos.** El equipo directivo de nuestro Asesor está encabezado por Simón Galante Zaga, Director General de nuestro Asesor, miembro de nuestro Comité Técnico, y co-fundador del Grupo GDI. El Señor Galante cuenta con más de 25 años de experiencia en la industria inmobiliaria en México y ha sido responsable de la adquisición y desarrollo de inmuebles comerciales, residenciales, hoteleros y de oficinas, así como de la estructuración de vehículos para reunir capital a través de una amplia gama de inversionistas, incluyendo inversionistas institucionales extranjeros altamente sofisticados y grupos familiares. Eduardo López García, Director General de nuestro Administrador tiene 25 años de experiencia en la industria hotelera, habiendo trabajado durante 13 años con Grupo Posadas S.A.B. de C.V. El equipo directivo de nuestro Asesor y nuestro Administrador también incluye a Edouard Boudrant, Director de Finanzas de nuestro Administrador, Guillermo Bravo, Director de Desarrollo Corporativo y de Relaciones con Inversionistas de nuestro Administrador, Claudia Lorena García Núñez, Directora Jurídica de nuestro Asesor y Administrador, José Luis Jácome Herrera, Director de Operación Hotelera del Administrador y Karina Betancourt Aranda, Administrador Global de Resorts (*Global Resorts Asset Manager*) del Administrador. Nuestro equipo de administración cuenta con una amplia experiencia en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, redesarrollo y administración de Hoteles.

b. **Nuestro Asesor:** Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. fue constituido el 20 de septiembre de 2012, con el único objeto de brindarnos asesoría de forma exclusiva. Conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, de apoyarnos en la implementación de decisiones importantes, en nuestra relación con los inversionistas y de proporcionarnos oportunidades de inversión en la industria hotelera. Nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, pagadera

trimestralmente, equivalente al 1.00% (uno por ciento) del valor en libros no depreciado, neto de deuda, de nuestros activos. No pagamos a nuestro Asesor una comisión por adquisición sobre los activos adquiridos, comisión por desarrollo o ningún otro tipo de comisiones adicionales. Actualmente, estamos asesorados de manera externa por nuestro Asesor.

c. **Nuestro Administrador:** Fibra Hotelera, S.C. fue constituido el 5 de octubre de 2012 con el único objeto de asumir la responsabilidad por la administración del día a día de nuestros negocios. El Administrador cuenta con sus propios funcionarios y empleados, así como con sus propias oficinas. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable, entre otras cosas, de la administración diaria de nuestros negocios, del mantenimiento de nuestros inmuebles y Hoteles, de obtener las licencias y permisos necesarios, de llevar a cabo una auditoría previa sobre las posibles oportunidades de adquisición y desarrollo, supervisar proyectos de renovación, desarrollo y redesarrollo, vigilar servicios públicos, encargarse de asuntos de seguros, y de negociar en nuestra representación y acordar la celebración de los contratos de administración hotelera relacionados con los Hoteles. Nuestro Administrador supervisa a las Compañías Operadoras.

Asimismo, nuestro Administrador es responsable de proveer ciertos servicios no relacionados con la renta de habitaciones tales como alimentos y bebidas, telefonía, internet y servicios similares, por los cuales se factura a nuestros huéspedes por separado, y los ingresos obtenidos por los mismos están sujetos al pago de impuestos. De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador paga sus propios gastos, así como gastos operativos derivados de servicios que no estén relacionados con el hospedaje, su parte proporcional de los gastos generales y cualquier gasto por impuestos, de sus ingresos. Cualquier utilidad después de impuestos de nuestro Administrador nos es distribuida periódicamente y seremos responsables por cualquier déficit entre los gastos e ingresos de nuestro Administrador.

d. **Las Compañías de Servicios:** Las Compañías de Servicios, son responsables de proporcionar a nuestro Administrador el personal de operación necesario para operar nuestro negocio hotelero, según sea el caso, excluyendo al personal del comité ejecutivo (es decir, Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, y otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva), el cual es proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso sujeto a nuestra supervisión y vigilancia. De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, las Compañías de Servicios tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 5% de la nómina que administra cada una de ellas para cubrir sus gastos operativos. Rembolsaremos a las Compañías de Servicios los montos que les paguen a sus empleados por concepto de salarios y prestaciones.

Cada una de las Compañías de Servicios contrata, para nuestro beneficio, a los empleados para dar servicio a cada uno de nuestros Hoteles conforme las instrucciones de las Compañías Operadoras. FibraHotel no tiene empleados relacionados con el servicio y la operación rutinaria de los hoteles.

e. **Operación Hotelera:** Las Compañías Operadoras son responsables de la operación administración y supervisión de los Hoteles, incluyendo la contabilidad diaria de los mismos, entre otros. Nuestra relación con las diferentes Compañías Operadoras nos da la flexibilidad de escoger a la mejor Compañía Operadora y marca para

nuestros Hoteles. Al 30 de junio de 2017, hemos celebrado 79 Contratos de Operación Hotelera (de los cuales 72 contratos tienen como objeto Hoteles en operación y 7 contratos tienen como objeto Hoteles en desarrollo) y 3 Contratos de Arrendamiento respecto de propiedades que pertenecen a nuestro Portafolio Actual. En relación con nuestro Portafolio Actual, hemos celebrado 61 Contratos de Operación Hotelera con Grupo Posadas, 13 Contratos de Operación Hotelera con Marriott International, y 5 Contratos de Operación Hotelera con Grupo Real Turismo².

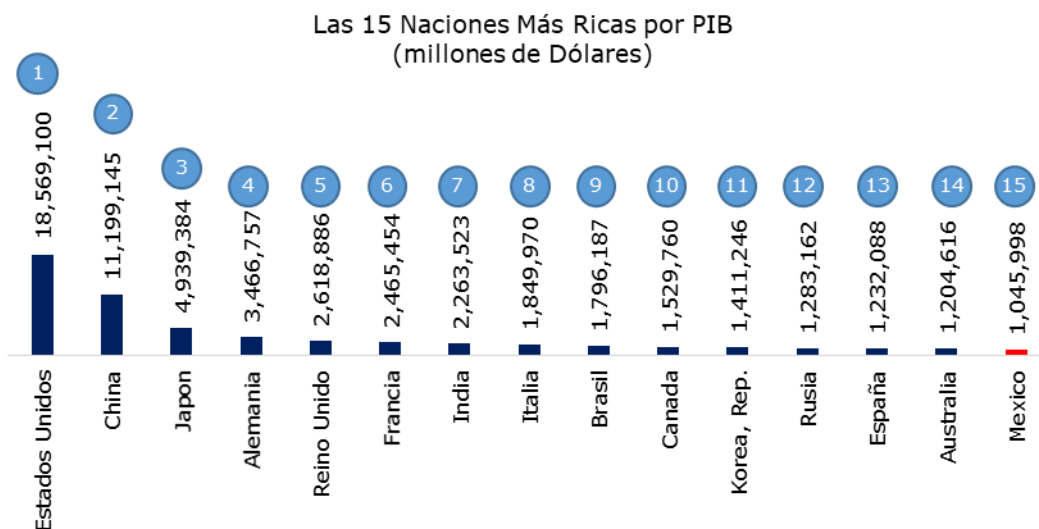
Para obtener una descripción de nuestro Asesor, nuestro Administrador, las Compañías de Servicios y las Compañías Operadoras, y las funciones que lleva a cabo de cada una de estas empresas, consulte la sección "XIV. Descripción de Contratos Relevantes– B. Contrato de Asesoría en Planeación, C. Contrato de Administración, D. Contratos de Servicios, E. Contrato de Obra, y F. Contratos de Operación Hotelera".

M. La Industria Hotelera en México y Oportunidades de Mercado

(i) Situación Económica de México

De acuerdo con información del Banco Mundial, México está considerado como la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª economía más grande del mundo. Asimismo, México ha mantenido una estabilidad macroeconómica a través de las últimas décadas, resultando en una reducción de su riesgo crediticio. Durante este periodo, México ha diversificado sus recursos principalmente a través del desarrollo de sus sectores de manufactura, servicios y turismo, lo que le ha permitido enfrentar la reducción en los precios del petróleo y su producción en el país. La ubicación geográfica única, en conjunto con su amplia infraestructura y sus tratados comerciales, han estimulado el rendimiento económico de las últimas décadas. De acuerdo con información de Oxford Economics, el crecimiento potencial del PIB de México para la próxima década deberá promediar ~2.3%. Los sectores de manufactura y turismo continuarán siendo esenciales para el futuro desarrollo de la economía mexicana.

² Los siguientes Hoteles cuentan con un solo Contrato de Operación cuyo objeto son dos Hoteles: (i) Fiesta Inn Monclova y Fiesta Inn Lofts Monclova (ii) Fiesta Inn Monterrey La Fe y Fiesta Inn Lofts Monterrey La Fe y (iii) Fiesta Inn Querétaro y Fiesta Inn Lofts Querétaro.



Fuente: Base de datos de los Indicadores de Desarrollo Mundial, Banco Mundial, 17 de abril de 2017.

En lo que se refiere a la economía mexicana, esta se ha fortalecido en la última década. En los años recientes, de acuerdo con cifras del INEGI, tanto el consumo como las exportaciones se han consolidado como los principales motores del crecimiento. En 2017 las exportaciones han presentado un dinamismo muy importante impulsado principalmente por la expansión global moderada y por el incremento de competitividad.

En los últimos años la demanda del consumidor mexicano, fortalecida por varios factores, ha fomentado y nutrido la evolución de la economía. Desde 2010 el sector laboral ha presentado un importante dinamismo. La tasa de desempleo se contrajo de 5.2% en el primer trimestre de 2010 a 3.1% en julio de 2017, alcanzando un mínimo histórico. Adicionalmente, a partir de finales de 2014 comenzó a darse una recuperación en el crédito al consumo. De acuerdo con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la cartera vigente de crédito al consumo creció a una TCaC de 11.1% de 2014 a 2016. Así mismo, el promedio de la tasa de crecimiento mensual anual de enero de 2017 a junio ha sido de 11.0% y/y. A junio de este año el saldo de la cartera vigente ascendió a 893.9 mil millones de pesos.

Asimismo, en México se han implementado importantes reformas en los sectores de energía y telecomunicaciones, así como en educación, política y fiscalización. Se espera que estas reformas, en particular las relacionadas con energía y telecomunicaciones, fomenten la inversión extranjera directa en México, la cual fue de \$28,964 millones de dólares en 2016 según el INEGI, y de \$32,000 millones de dólares en promedio en los últimos 5 años.

Por otro lado, es importante considerar que la economía mexicana enfrenta riesgos domésticos y externos que pueden vulnerar el ritmo de su actividad. Dentro de los factores domésticos, se encuentra la fragilidad de las finanzas públicas que pudiera ocasionar una reducción en la calificación soberana en el mediano plazo, el proceso electoral en 2018, así como problemas de inseguridad, entre otros. Dentro de los riesgos externos, se encuentra la incertidumbre en torno a la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("NAFTA"), eventos geopolíticos, procesos electorales, así como la desaceleración o contracción de algunas economías emergentes.

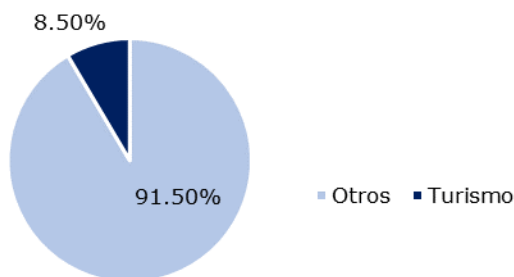
(ii) Turismo en México

México es uno de los más importantes destinos turísticos en el mundo y en los últimos años, su industria turística ha crecido significativamente. Lo anterior es atribuible a la diversa oferta de alojamiento y recreación en el país, además de la visibilidad de México como destino turístico en el extranjero. De acuerdo con información de la Secretaría de Turismo, durante el 2016 México recibió aproximadamente 35 millones de viajeros internacionales, un aumento del 8.9% en relación con el año anterior, asimismo, recibió ingresos por Ps. \$366 millones, lo que representa un aumento del 1.7x más que en 2009. Ante esto, México ya es considerado como uno de los más importantes destinos turísticos en el mundo y en los últimos años, su industria turística ha crecido significativamente. En 2016, México se ubicó en el 8º lugar en el ranking mundial de la WTO, pasando del lugar número 15 en 2013 al 8º en tan sólo tres años. Adicionalmente, México ocupa el 6º lugar en la lista de patrimonio mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura y su gastronomía ha sido declarada patrimonio de la humanidad por dicha organización.

El sector turístico en 2014 representó aproximadamente el 8.5% del PIB de México y creció a una TCaC de 6.35% de 2008 a 2015, según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("**OCDE**"), sólo por detrás del crecimiento de los sectores manufacturero y de servicios durante este periodo. En concreto, la industria turística, es el tercer generador de divisas extranjeras para el país, sólo por detrás de las remesas y de las exportaciones petroleras.

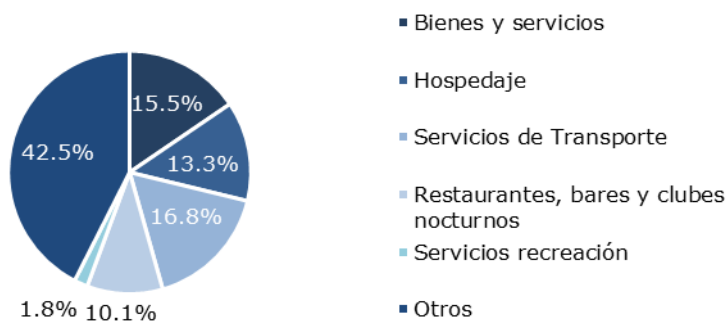
Las siguientes gráficas muestran la industria del turismo como porcentaje del PIB de México a mayo 2016 e ingresos relacionados con la industria del turismo al 2014:

Participación del turismo en el PIB total



Fuente: INEGI, extracto de mayo 2016 y Datatur.

PIB del Turismo por producto, 2014



Fuente: INEGI, extracto de mayo 2016. *Incluye tiempo compartido y segunda casa

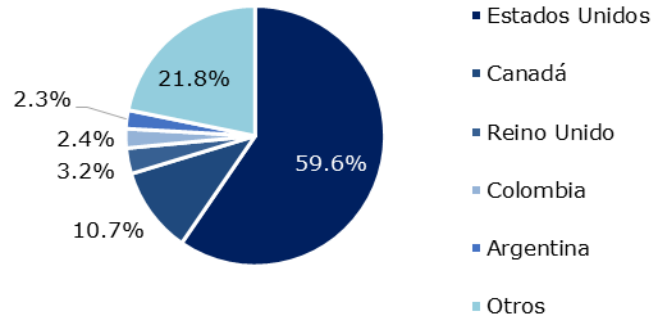
Asimismo, la siguiente tabla presenta el ranking global de países por número de llegadas de turistas internacionales entre 2013 y 2016.

País	Ranking				Millones de Turistas '16	Aumento '16
	'16	'15	'14	'13		
	1	1	1	1	82.6	-2.25%
	2	2	2	2	77.5	0.00%
	3	3	3	3	75.6	10.85%
	4	4	4	4	59.3	4.22%
	5	5	5	5	52.4	3.35%
	6	8	8	8	35.8	4.07%
	7	7	7	7	35.6	1.71%
	8	9	10	15	35	8.70%

Fuente: WTO

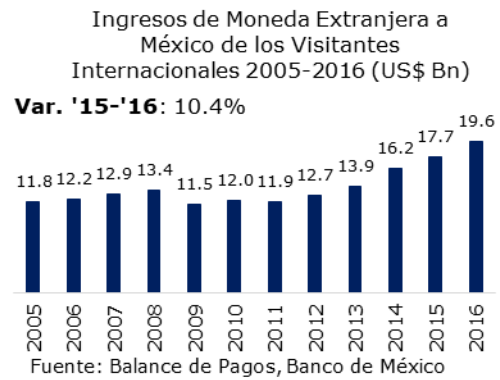
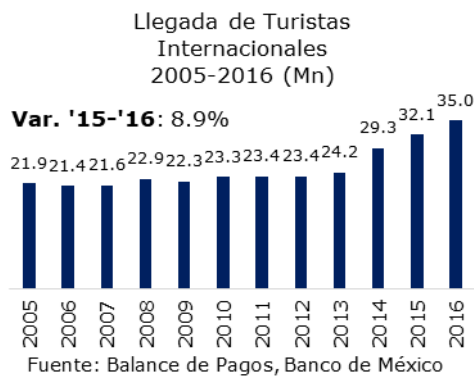
Según datos de Datatur, 14.6 millones de turistas internacionales llegaron por vía aérea en 2016. Las siguientes gráficas clasifican a los turistas internacionales por nacionalidad:

Llegadas turísticas internacionales en avión 2016 (14.6 Mn)



Fuente: Unidad Política de Migración, SEGOB

México se ha beneficiado del aumento de los ingresos en moneda extranjera en consecuencia del aumento de llegadas de turistas internacionales. La siguiente gráfica demuestra el crecimiento en las llegadas y gastos de turistas internacionales a México de 2005 a 2016:



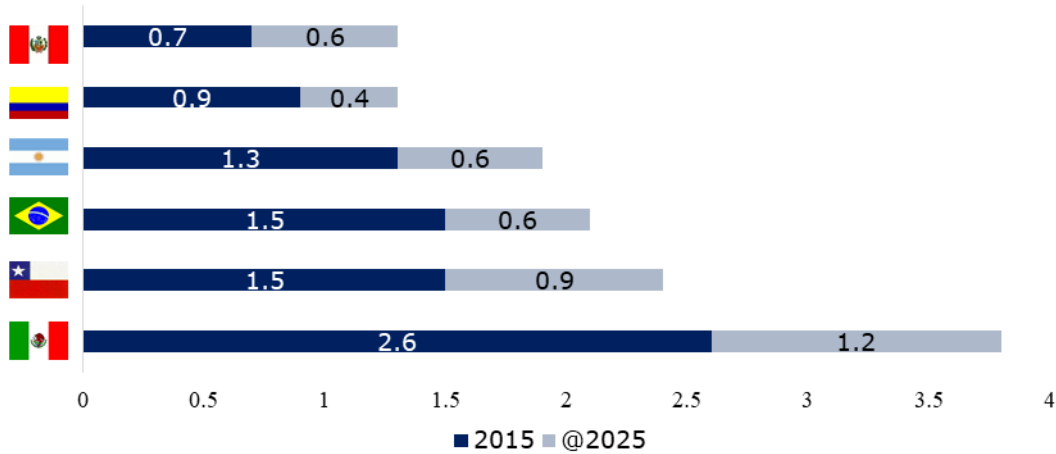
(iii) Industria de Alojamiento en México

Creemos que la industria hotelera en México seguirá teniendo un panorama prometedor en el corto plazo. Según Jones Lang LaSalle ("**JLL**"), México cuenta con el sector de hospedaje más desarrollado de Latinoamérica, con más de 365,000 cuartos de hotel, de los cuales aproximadamente el 20% corresponde a hoteles operados bajo el modelo Todo Incluido. En toda la región, México es también el destino más popular en Latinoamérica, y el segundo más popular dentro de las Américas, justo por detrás de los Estados Unidos.

En concreto, el mercado de alojamiento mexicano se ha transformado bajo estas tendencias, así como del desarrollo económico nacional y local. Creemos que la demanda de habitaciones continuará creciendo más rápido que la oferta durante el 2017, y este crecimiento en la demanda ocasionará en consecuencia un aumento nacional en RevPAR año con año. Dicho en otras palabras, creemos firmemente que México cuenta con el sector de hotelería más desarrollado en América Latina, no sólo por el inventario de habitaciones de hotel, sino también por los altos niveles de turismo de los últimos cuatro años, una amplia distribución entre destinos turísticos y de

negocios, y el creciente mercado de negocios, el cual creemos que seguirá aumentando junto con el resto de la economía nacional. Según JLL, a partir de 2025, México será la economía latinoamericana más avanzada en términos de alojamiento, pero seguirá aún por debajo de los Estados Unidos.

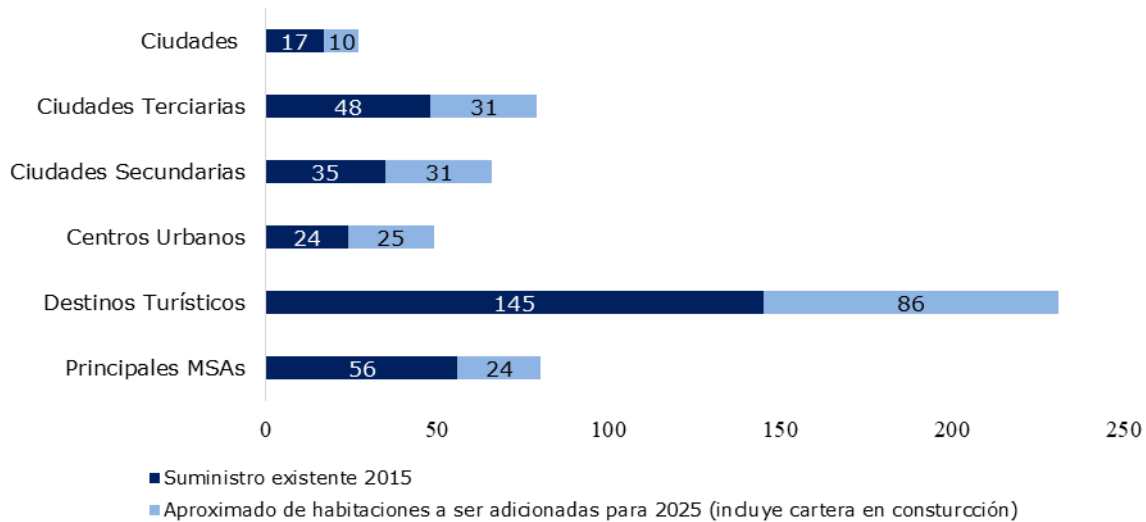
Índice de oferta hotelera por países latinoamericanos



((1) El Índice de Oferta Hotelera ("IOH") se obtiene dividiendo el número total estimado de habitaciones de Hoteles relevantes en un país por 1,000 habitantes (el IOH de EUA es de 15.7)
 Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016

Por otro lado, según datos de JLL, durante la próxima década los destinos turísticos serán el motor del crecimiento, seguidos por las ciudades urbanas y secundarias, liderados por las inversiones en los centros automovilísticos y manufactureros en la región de Bajío. La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado para la oferta de alojamiento por tamaño y tipo de ciudad.

Qué esperar...estimaciones de oferta de alojamiento soportadas
(2015-2025)



Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016, (1) Categoría por Tamaño de Ciudad (Población): Ciudad 0-100,000, Ciudad terciaria 100,001-500,000, Ciudad secundaria 500,001-1,000,000, Centro urbano 1,000,001-3,000,000, Mayor

(iv) El Crecimiento en el Sector Mexicano de Alojamiento

En la actualidad, el mercado hotelero mexicano tiene un número limitado de propietarios con portafolios importantes, algunos de los cuales son operadores con marcas franquiciadas. En resumen, el mercado hotelero se encuentra significativamente fragmentado.

De acuerdo a datos de HVS Global Hospitality Services (“**HVS**”), existe un incremento significativo en los proyectos de desarrollo hotelero en diferentes mercados urbanos e industriales, acompañados del crecimiento en el sector industrial. Asimismo, al 30 de junio de 2017, el ADR para Hoteles de Servicio Limitado es de Ps. \$980, y Ps. \$1,360 para Hoteles de Servicio Selecto en México.

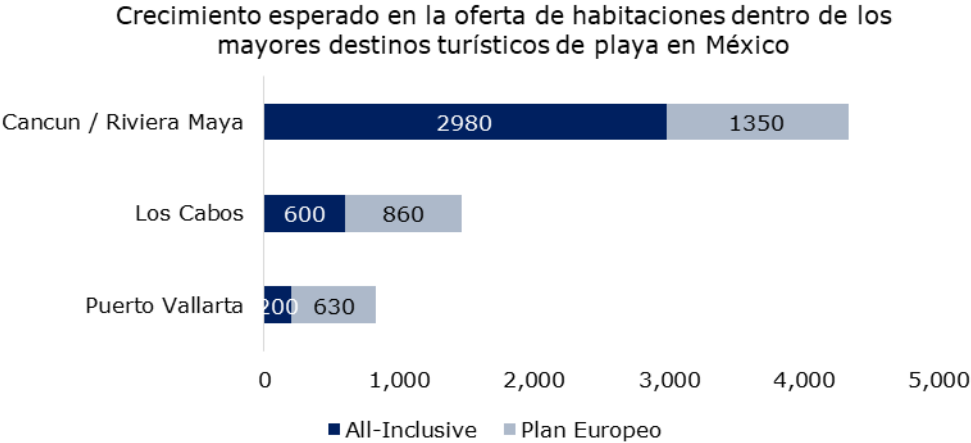
De acuerdo a STR, Inc., un servicio de evaluación comparativa de datos a nivel global, se espera que la demanda hotelera en México incremente 3.5% durante el año 2017, mientras que la oferta se espera incremente en 1.2% durante ese mismo año, lo que resulta en incrementos de 1.6 en ocupación, 0.9% en ADR y 0.7% en RevPar. La nueva oferta representa 63 hoteles (9,273 habitaciones) en diferentes etapas de planeación de desarrollo.

i. Alojamiento para Viajero de Placer

Dentro del país, existen varios destinos turísticos que atraen millones de viajeros internacionales cada año y en los que existe un gran número de habitaciones operadas bajo alguno de los dos modelos (Todo Incluido y Plan Europeo). Dentro de estos destinos se incluye Cancún, ciudad que recibió aproximadamente 7.2 millones de llegadas internacionales durante 2016, posicionándose como el principal destino en México para los viajeros extranjeros durante ese año, por encima de otros destinos turísticos importantes tales como la Ciudad de México, Los Cabos y Puerto Vallarta. No

obstante, para satisfacer la creciente demanda, se espera una inversión substancial en los destinos previamente mencionados con el fin de aumentar la oferta y en consecuencia, mejorar la infraestructura local.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los mayores destinos turísticos de playa en México, divididos por tipo de modelo (Todo Incluido y Plan Europeo):



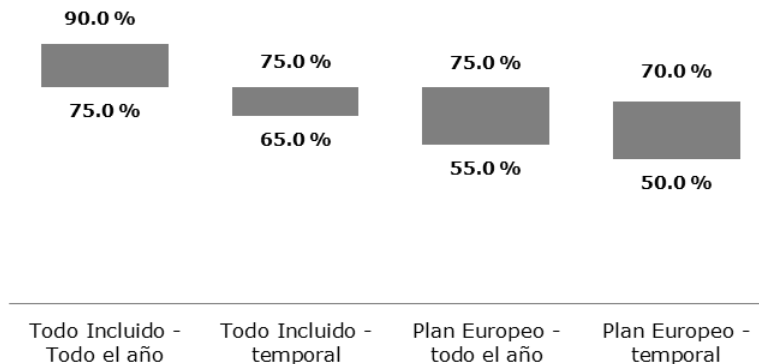
Cabe mencionar que ambas modalidades representan oportunidades y características diferentes, que a su vez dependen de la preferencia de los huéspedes, siendo como se observa en la gráfica anterior, la región de Cancún/Riviera Maya, la que se espera consolide en los próximos años, el mayor crecimiento en cuartos All-Inclusive. La siguiente tabla presenta una comparación de las principales características de cada modelo:

	Todo Incluido	Plan Europeo
	Precio por persona/se conoce el costo total	Precio por persona/se desconoce el costo total
Precio	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento •Alimentos y bebidas •Actividades recreativas y deportivas •Cuidado de niños •Impuestos •Propinas •Vuelos y traslados 	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento
Producto	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más grandes •Múltiples puntos de alimentos y bebidas, actividades y entretenimiento •Golf, spa y más 	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más limitadas •Menores puntos de alimentos y bebidas
Distribución primaria	<ul style="list-style-type: none"> •Mayoristas turísticos •Operadores turísticos •Agentes de viaje •Brand.com •OTAs 	<ul style="list-style-type: none"> •Brand.com •Agentes de viaje •OTAs
Generadores de valor	<ul style="list-style-type: none"> •Ocupación •Gestión de rendimiento •Enfoque en control de costos 	<ul style="list-style-type: none"> •ADR •Enfoque de ingresos
Lealtad de consumidor	<ul style="list-style-type: none"> •Membresías de clubs (el cliente paga por descuentos futuros) 	<ul style="list-style-type: none"> •Programas de lealtad de cliente frecuente (compañías de hospedaje compensan a los dueños de hoteles)
Tipo de mercado	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones predominantemente orientadas al resort 	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones urbanas o de resort

Fuente: Reporte de JLL, Hoteles y Hospitalidad, 2017

Adicionalmente, los Hoteles que ofrecen un plan de alojamiento todo incluido tienen el potencial de ofrecer mayores tasas de ocupación y márgenes comparados con hoteles de planes europeos.

Tasa de Ocupación



Fuente: Presentación para inversionistas de fecha 4 de marzo de 2017 de Playa Resorts y JLL.

Los Hoteles operados bajo un plan de alojamiento Todo Incluido han demostrado mayor resiliencia ante las crisis económicas mundiales más importantes, como lo fue la crisis financiera de 2008.



Fuente: Playa Resorts – Presentación para Inversionistas del 4 de marzo de 2017

ii. Alojamiento para Viajero de Negocio

El mercado de alojamiento urbano, especialmente el segmento de negocios, continúa experimentando un sólido crecimiento aún y cuando ha mostrado ser, un mercado altamente fragmentado. Según información de HVS, el inventario de Hoteles en los principales mercados urbanos consta de 1,328 Hoteles con 146,448 habitaciones dirigidas a viajeros de negocios en 40 mercados selectos en México. De los 1,328 Hoteles, 715 son independientes y 613 son Hoteles de marca.

Dicho de otra manera, el mercado de alojamiento urbano en México continúa caracterizándose por una alta penetración de Hoteles independientes, con excepción de las ciudades más grandes, como lo son la Ciudad de México y Monterrey. A la fecha, el 54% de la muestra de Hoteles analizada por HVS era operada por Compañías Operadoras independientes (representando el 38% del total de habitaciones), mientras que en Estados Unidos se estima que el inventario de Hoteles de marca representa aproximadamente el 65% del número total de Hoteles y alcanza entre 70% al 80% en los principales centros urbanos e industriales.

Según HVS, al 30 de junio de 2017, alrededor de 30 Compañías Operadoras Hoteleras participan activamente en el sector Hotelero urbano del país, lo cual representa más de 60 marcas, entre ellas marcas nacionales como Camino Real, Fiesta

Americana, Quinta Real, Fiesta Inn, One Hotels, Real Inn, City Express así como marcas internacionales, entre ellas, Marriott, Hilton, Ibis, Fiesta Inn, Fairfield Inn, Hampton Inn y Courtyard. En la actualidad, Grupo Posadas es la principal Compañía Operadora de México, con un 24% del total de Hoteles urbanos de marca bajo su dirección, seguido por Intercontinental Hotels Group, que es principalmente franquiciador con aproximadamente 23% de los Hoteles de marca bajo su dirección y City Express con aproximadamente el 15% de Hoteles de marca bajo su dirección.

(v) Oportunidades de Mercado Relevantes para FibraHotel

Consideramos que estamos sólidamente posicionados como vehículo de inversión para ofrecer a los inversionistas una plataforma de crecimiento y de generación de valor. Creemos que el mercado hotelero en México ofrece oportunidades interesantes tanto para nuestro Fideicomiso como para nuestros Tenedores por las siguientes razones:

Alternativa de inversión en el sector hotelero

- Somos uno de los propietarios del portafolio de Hoteles más grandes en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera en Latinoamérica. Existe un número limitado de jugadores independientes en esta industria en México siendo pocos los que son empresas que cotizan en mercados públicos: el mercado cuenta con pocas alternativas de inversión en la industria hotelera y consideramos ser la Fibra enfocada en la industria hotelera mejor posicionada en la BMV.

Crecimiento sostenible

- Dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial, con altos niveles de inversión extranjera directa, así como sólidos fundamentos de largo plazo del sector turismo, como factores para impulsar la industria hotelera urbana y de turismo en México.
- Penetración hotelera en México per cápita es baja en comparación con otros mercados maduros.
- Alta fragmentación del mercado hotelero en México con pocos vehículos para participar activamente en su consolidación.
- Gran plataforma hotelera establecida y probada mediante una sólida trayectoria y potencial de crecimiento con un portafolio de Hoteles de alta calidad, manejo de múltiples marcas y geográficamente diversificado siendo difícil de replicar.
- Oportunidad y experiencia para adquirir Hoteles sin marca o deficientemente administrados, así como para renovarlos y repositionarlos.
- Interés de expansión en México y diversificación de sectores hoteleros por parte de muchos de los grandes operadores hoteleros tanto mexicanos como internacionales en asociación con inversionistas locales (estrategia de *Asset Light*), y voluntad de vender parte de sus activos inmobiliarios propios.

- Extraordinario crecimiento del portafolio bajo un modelo de operación eficiente. A partir de nuestras transacciones de formación y a la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio creció de 21 Hoteles de nuestro Portafolio de Aportación a 86 Hoteles que integran nuestro Portafolio Actual y de 2,321 a 12,207 habitaciones, lo que implica un crecimiento de 400% y 419% respectivamente. El crecimiento de nuestro portafolio y la maduración de nuestros hoteles se ha reflejado en un fuerte crecimiento de nuestro AFFO y distribución por certificado a partir de la segunda mitad de 2016.

N. Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

Líder en el mercado con un portafolio de Hoteles de alta calidad, múltiples marcas y geográficamente diversificado, difícil de replicar. Poseemos un portafolio de Hoteles de alta calidad en México diversificado por segmento hotelero, geografía, marca, Compañía Operadora y base de clientes. Consideramos que tenemos un portafolio bien equilibrado entre Hoteles Estabilizados, los cuales nos proporcionan sólidos flujos de efectivo, y Hoteles que están en proceso de estabilización o bajo desarrollo, los cuales nos proporcionan un potencial de crecimiento significativo, el cual está estructurado para desempeñarse en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento debido a la combinación de Hoteles en diferentes segmentos. De igual forma, consideramos que la calidad de nuestros Hoteles, en combinación con la diversidad de nuestro portafolio, nos diferencia de nuestros competidores y es difícil de replicar. Nuestras propiedades incluyen Hoteles emblemáticos como el Trébol Monterrey, el AC by Marriott Guadalajara y el Fiesta Americana Pabellón M. Nuestros Hoteles operan en segmentos atractivos dentro de la industria mexicana del alojamiento, los cuales creemos que se caracterizan por el potencial de generar retornos atractivos sobre el capital invertido y la oportunidad para un crecimiento significativo. Creemos que actualmente existe una demanda significativa por el tipo de instalaciones y servicios que ofrecen nuestros Hoteles y consideramos que nos encontramos en una posición única para capturar esta demanda debido a la alta calidad y la ubicación estratégica de los Hoteles que conforman nuestro Portafolio Actual, así como por nuestro riguroso sistema de administración de activos. Nuestros Hoteles se localizan principalmente en mercados que tienen una importante actividad industrial, empresarial y/o turística, lo cual creemos genera demanda de Hoteles para viajeros de negocios y de placer. Además, nuestros Hoteles están situados en lugares estratégicos con una variedad de barreras de entrada, incluyendo su ubicación en, o muy cerca de, centros comerciales, aeropuertos, centros industriales y terminales de autobuses, donde generalmente hay escasez de tierra disponible para desarrollo. La ubicación de nuestros Hoteles en estos lugares estratégicos es difícil de replicar y ofrece a nuestros huéspedes conveniencia y acceso a una amplia gama de servicios complementarios y servicios que mejoran la experiencia del cliente. Asimismo, nuestros Hoteles, que son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo, operan bajo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional, incluyendo Live Aqua, Live Aqua Boutique, Sheraton, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Camino Real, AC Marriott, Courtyard by Marriott, Fiesta Inn, Fairfield Inn & Suites by Marriott, One, Camino Real Hotel & Suites y Fiesta Inn Lofts. Creemos que nuestra asociación con estas fuertes marcas fortalece la demanda de nuestros Hoteles por su calidad de servicio, programas de lealtad, sistemas modernos de reservas y plataformas de mercadotecnia nacional e internacional.

Gran plataforma hotelera establecida, con una sólida trayectoria y potencial de crecimiento. Contamos con una plataforma bien establecida, líder en el mercado y altamente escalable con más de veinticinco años de historia, incluyendo más de cuatro años como una empresa pública, así como la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas, profundo conocimiento de la industria y una posición líder en la industria del mercado hotelero en México. Nuestro equipo directivo tiene un profundo conocimiento del mercado inmobiliario mexicano, una experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de Hoteles y relaciones duraderas con dueños de Hoteles, compañías operadoras, instituciones financieras, inversores institucionales, marcas hoteleras globales, instituciones financieras, abogados, corredores de Hoteles, desarrolladores y otros participantes clave de la industria. Nuestra plataforma, que aprovecha la amplia red de contactos de nuestro equipo directivo, nos permite buscar e identificar oportunidades para adquirir y desarrollar Hoteles de alta calidad y, como resultado, hemos llegado a ser uno de los mayores propietarios de Hoteles en México. Desde nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación de 21 Hoteles con 2,810 habitaciones a un Portafolio Actual que hoy incluye 86 propiedades hoteleras con 12,219 habitaciones y está diversificada por segmento hotelero, geografía, marca, Compañía Operadora y base de clientes. Nuestra plataforma dinámica nos ha permitido lograr este crecimiento tanto por la adquisición de Hoteles en operación, como por el desarrollo de nuevos Hoteles, la adquisición e integración de otros tipos de Hoteles en distintos segmentos, como Hoteles de Servicio Completo ubicados en las principales áreas metropolitanas del país, los cuales obtienen ingresos sustanciales en Dólares, en nuestro portafolio, y ampliando nuestras relaciones con las principales Compañías Operadoras para incluir nuevas Compañías Operadoras y marcas. Creemos que nuestra plataforma nos diferencia de muchos de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades atractivas que consideramos que existen en el mercado de hospedaje en México.

Fuerte balance general y acceso a diversas fuentes de capital para fondear nuestro crecimiento. Al 30 de junio de 2017, el monto de nuestra deuda insoluble ascendió a Ps. \$3,094 millones, lo que representa 24.3% de los activos totales, porcentaje menor al promedio de las FIBRAS mexicanas de 29.5% a junio 2017. A esa misma fecha, el saldo disponible de líneas de crédito no dispuestas es de Ps. \$565 millones.

Contamos con un historial crediticio robusto con instituciones comerciales privadas a costos que consideramos altamente competitivos, las cuales constituyen también una fuente de financiamiento a la cual tenemos acceso. Adicionalmente, con base en nuestra calificación como FIBRA, tenemos la posibilidad de adquirir propiedades a cambio de nuestros CBFIs brindándoles a los vendedores una opción adicional fiscalmente eficiente de liquidez. Los recursos obtenidos con las emisiones realizadas al amparo del presente Programa nos ayudarán a fortalecer aún más nuestro balance general, y nos permitirán financiar oportunidades de inversión adicionales, brindándonos también la oportunidad de incrementar sustancialmente la liquidez de nuestros CBFIs.

Por lo anterior, conjuntamente con nuestra sólida base de activos, nuestro bajo apalancamiento, nuestra escala de operaciones, y la implementación del presente Programa, consideramos que estamos sólidamente posicionados para tener acceso a

diversas fuentes de capital para continuar ejecutando nuestra estrategia de crecimiento de manera eficiente, aprovechando las oportunidades de adquisición y desarrollo que se nos presenten en un mercado altamente fragmentado, y buscando maximizar el valor para nuestros Tenedores.

Fuerte Modelo de Negocios. Consideramos que nuestros intereses se encuentran alineados con aquellos de las Compañías Operadoras, de acuerdo con los contratos que celebramos con las Compañías Operadoras, pagamos comisiones predominantemente variables con base en la utilidad bruta de operación, lo cual nos brinda flexibilidad para minimizar nuestros costos y operar con un punto de equilibrio económico relativamente bajo en ciclos de negocio desfavorables. Asimismo, contamos con una plataforma de desarrollo internalizada, que no cobra comisiones por desarrollo, y que consideramos tiene los procesos y equipos adecuados para llevar a cabo el desarrollo de nuestros Hoteles, además de usar subcontratistas independientes con gran experiencia para la construcción y equipamiento de Hoteles, mitigando conflictos de interés y maximizando su capacidad de desarrollar diferentes Hoteles a lo largo de México, pero al mismo tiempo manteniendo estratégicamente la estructuración y supervisión de proyectos hoteleros. Consideramos que esta combinación ayuda a determinar los proyectos más rentables, desde la selección de la ubicación más conveniente para el proyecto, la mejor marca y Compañía Operadora, hasta el tamaño del Hotel, incluyendo áreas de cuartos y amenidades.

La selección de subcontratistas la realizamos a través de un proceso competitivo y transparente, considerando el costo proyectado, así como la experiencia y capacidad técnica de los proveedores. Realizamos la supervisión de los subcontratistas buscando que éstos se apeguen a los diseños y especificaciones de acuerdo con los estándares de las marcas de Hoteles respectivas, y que el proceso de desarrollo cumpla con las expectativas de presupuesto y tiempo. En este sentido, buscamos que nuestros Hoteles sean desarrollados maximizando el uso de espacios generadores de ingresos y minimizando los costos de operación y los gastos operativos, de acuerdo con cada concepto de marca. La existencia de procedimientos preestablecidos y sistemáticos de desarrollo, junto con el tamaño de nuestro Portafolio Actual y la experiencia de nuestro equipo directivo, nos permiten beneficiarnos de economías de escala y de términos preferenciales en cuanto a contratación y precios de insumos habiéndonos permitido desarrollar 24 Hoteles desde nuestra Oferta Pública Inicial.

Nuestro modelo de negocios también está anclado en una administración de activos rigurosa que busca mejorar nuestro rendimiento operativo. Por ejemplo, vigilamos y asesoramos proactivamente a nuestras Compañías Operadoras externas en la mayoría de los aspectos de la operación de nuestros Hoteles, incluyendo el posicionamiento y reposicionamiento de inmuebles, análisis de operaciones, diseño físico, renovación y mejoras fundamentales, tarifas de habitaciones, experiencia de los huéspedes y dirección estratégica en general. Como resultado de lo anterior, creemos que hemos desarrollado un modelo operativo eficiente que brinda un apalancamiento operativo sustancial en una variedad de condiciones y ciclos del mercado.

Consideramos que existe un potencial de aumento en los niveles de RevPAR, principalmente en tarifas de habitación, lo cual, conjuntamente con nuestro apalancamiento operativo, esperamos que nos ayudará a aumentar la rentabilidad de nuestro Portafolio Actual. También consideramos que podemos y podremos continuar aumentando los RevPAR principalmente a través de los ADRs de nuestros Hoteles Estabilizados y tanto a través de la tasa de ocupación como de los ADRs de nuestros

Hoteles No Estabilizados, lo que nos ayudará a aumentar nuestra rentabilidad. Asimismo, consideramos que continuaremos incrementando el de los RevPAR y márgenes de rentabilidad de los Hoteles que adquiramos en el futuro, conforme vayamos integrando nuevos Hoteles a nuestra plataforma operativa.

Asociación con marcas de Hoteles y Compañías Operadoras líderes.

Consideramos que el uso de marcas altamente reconocidas y nuestra relación con Compañías Operadoras líderes, nacionales e internacionales (como Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo), nos proporcionan importantes ventajas derivadas de su prestigio, programas de lealtad, calidad de servicio, modernos sistemas de reservaciones, reconocimiento de marca, plataformas de mercadotecnia, segmentación efectiva de productos, que consideramos resultará en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR, distribución nacional e internacional, y un profundo conocimiento de las necesidades de los huéspedes, las cuales pueden ser utilizadas para capturar mayor demanda por alojamiento, y traducirse potencialmente en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR. Nuestra arquitectura abierta nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora y la marca de Hoteles que resulte más conveniente para cada Hotel y circunstancia, posicionándonos mejor para continuar creciendo de manera diversificada y rentable, generando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. A través de este modelo, en 2016 añadimos a nuestro portafolio seis nuevos Hoteles operados bajo marcas internacionales. Asimismo, consideramos que las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos dan acceso a oportunidades de desarrollo y de adquisición, muchas de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores.

Alineación de intereses a largo plazo con el Grupo de Control y la dirección. Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad del Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por cinco miembros. Hemos estructurado las relaciones con nuestro Asesor y Grupo GDI de manera que nuestros intereses y los de nuestro Asesor y Grupo GDI estén cercanamente alineados. Más aún, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho preferencial para adquirir cualquier oportunidad de inversión en hospedaje a futuro generada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad cumpla sustancialmente con todos los requerimientos de elegibilidad para inversión establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Los CBFIs propiedad de los directivos relevantes de Grupo GDI así como los CBFIs propiedad de los ejecutivos relevantes de nuestro Asesor y los CBFIs que ciertos miembros del nuestro Comité Técnico recibieron en relación con Operaciones Iniciales, fueron transferidos al Fideicomiso de Control y están sujetos a ciertas restricciones para su enajenación. Ver sección "IV. El Programa – C. Plan de Distribución. Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores".

Adicionalmente, ciertos miembros de la Familia Zaga y la Familia Galante, que son Tenedores de los CBFIs, han manifestado su intención de suscribir CBFIs emitidos a través del Programa para mantener al menos su tenencia actual, sujeto a la asignación de todas las órdenes iniciales después de que se reciban todas las órdenes de compra respecto de cada una de las Ofertas que se realicen al amparo del Programa. Consideramos que las importantes participaciones en nosotros por los directivos de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, las

restricciones de venta de dichos CBFIs a las cuales están sujetos los directivos de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y nuestro derecho preferencial sobre oportunidades de inversión generadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, crean una alineación a largo plazo de nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor y Grupo GDI.

O. Nuestras Estrategias de Inversión y Desarrollo

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de Distribuciones de Efectivo provenientes de nuestro Resultado Fiscal, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, de distintas marcas y geográficamente diversificados, operados por Compañías Operadoras independientes de reconocido prestigio en todo México que creemos puede generar atractivos rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración de activos eficaz. Pretendemos alcanzar este objetivo a través de las siguientes estrategias de inversión y desarrollo:

Extendernos al segmento de Resorts, particularmente en aquellos que atienden también a los viajeros de placer y a los viajeros en grupo y continuar incrementando nuestra presencia en Hoteles en el segmento de Servicio Completo. Tenemos la intención de extender nuestro alcance al segmento de Resorts, capitalizando los fundamentales de corto y largo plazo de la actividad turística en México, y continuar incrementando nuestra presencia en el segmento de Hoteles de Servicio Completo, principalmente dentro de las principales áreas metropolitanas del país. La industria hotelera en México se ha beneficiado de niveles récord de turistas en los últimos cinco años, inversión significativa en infraestructura relacionada con el turismo, aumentos en las llegadas de vuelos internacionales, alta conectividad con mercados clave en Estados Unidos y Canadá a través de modernos y eficientes aeropuertos, y un continuado crecimiento en el gasto de turistas internacionales en México. Asimismo, el número de viajeros domésticos ha registrado un incremento importante en años recientes, lo cual es atribuible, en parte, al crecimiento del número de hogares de ingresos medios, así como las campañas implementadas por el gobierno Federal mexicano para el viajero de placer mexicano.

En este sentido, tenemos la intención de enfocarnos particularmente en Hoteles ubicados en destinos turísticos clave, y en las principales áreas metropolitanas del país, atendiendo a los viajeros de negocios y de placer nacionales e internacionales y en Hoteles con capacidad para albergar otros eventos de gran escala, tales como bodas y convenciones e incrementar el número de Hoteles de nuestro portafolio que generen la mayor parte de sus ingresos denominados en Dólares.

Buscamos enfocarnos en Hoteles Resorts y de Servicio Completo, en las principales áreas metropolitanas del país por las siguientes razones:

- Una demanda significativa de viajeros extranjeros con respecto a Resorts y Hoteles de Servicio Completo, particularmente de Estados Unidos y Canadá, lo que representa una mayor oportunidad de obtener porcentajes importantes de ingresos no solo denominado, sino también generado en Dólares, manteniendo la mayor parte de los gastos operativos en Pesos, brindándonos la oportunidad de tener acceso a fondeo a un costo potencialmente más competitivo.

- Crecimiento potencial significativo en ADR y RevPAR. En los últimos tres años, la evolución reciente del segmento de Resorts y Hoteles de Servicio Completo ha sido más favorable que la de los segmentos de Servicio Limitado y Servicio Selecto.

- Consideramos que la demanda por alojamiento de Resorts y Servicio Completo, particularmente de aquel en destinos turísticos, obedece a factores diferentes a los del alojamiento de Servicio Limitado y Servicio Selecto, ofreciendo una dinámica contra cíclica con respecto a estos últimos en ciclos bajos del negocio, fortaleciendo nuestra estrategia de diversificación de riesgo. En este sentido, los Hoteles de Servicio Completo en ubicaciones estratégicas usualmente se benefician tanto de la demanda de viajeros de negocios como la de viajeros de placer, ofreciendo el potencial de incrementar tasas de ocupación y RevPAR.

- Los Hoteles de Resorts y Servicio Completo tienen potencial para diversificar los ingresos y generadores de demanda debido a que pueden ofrecer instalaciones y amenidades para albergar bodas, convenciones y otros eventos de gran escala, ofreciendo el potencial de hacer los flujos operativos menos sensibles a los cambios cíclicos de la demanda de viajeros de placer y negocios.

Por todo lo anterior, consideramos que los Resorts y Hoteles de Servicio Completo tienen un potencial mayor de revaluación en el tiempo, que Hoteles en otros segmentos.

Buscaremos expandir nuestra presencia en Resorts localizados en los principales destinos turísticos del país, incluyendo Cancún y Riviera Maya, Los Cabos, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit. En este sentido, esperamos ampliar nuestro alcance el segmento de Resorts mediante la adquisición de nuestra Propiedad de Adquisición, la cual generará gran parte de sus ingresos denominados en Dólares.

Consideramos que con nuestro objetivo de extendernos al segmento de Resorts e incrementar nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo en ubicaciones clave, complementaremos nuestra plataforma hotelera actual de manera estratégica, incrementaremos nuestra base de clientes y mejoraremos la calidad de nuestros ingresos y activos. De esta manera, consideramos que estaremos en una sólida posición para reforzar la trayectoria creciente reciente en nuestra Distribución de Efectivo por CBF1, a través de inversiones que generen valor, y continuaremos administrando riesgos de manera efectiva. Asimismo, los Resorts y Hoteles de Servicio Completo representan mayores inversiones que aquellas necesarias para los Hoteles de segmentos de Servicio Limitado y Servicio Selecto, por lo cual, consideramos que necesitaremos adquirir y/o desarrollar un menor número de propiedades para incrementar de manera significativa nuestro flujo de efectivo.

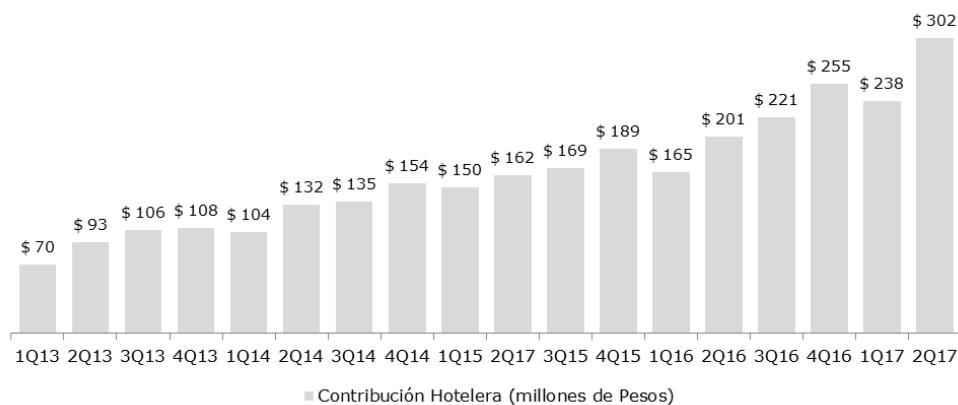
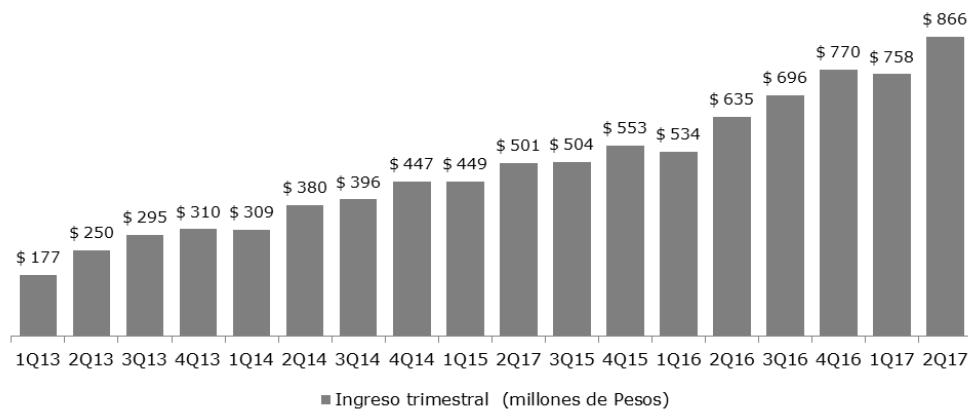
Continuar creciendo nuestra presencia líder en el mercado hotelero de negocios. Planeamos continuar creciendo nuestro portafolio líder mediante la adquisición, desarrollo, y reposicionamiento de nuestros Hoteles que atienden a viajeros de negocios. Con una estructura y capacidad de desarrollo probados, tenemos una serie de ventajas para continuar desarrollando particularmente Hoteles de Servicio Completo únicos. Por un lado, tenemos relaciones con desarrolladores que tienen un interesante pipeline de proyectos de usos mixtos a ser desarrollados en los próximos años y con los cuales estamos en pláticas, y por otro lado contamos con relaciones con operadores y marcas líderes que quieren continuar penetrando el mercado mexicano y que están dispuestos a continuar creciendo con FibraHotel en potenciales proyectos y con productos tropicalizados al mercado nacional. Nuestro plan es incrementar nuestra

presencia mediante la adquisición o el desarrollo de Hoteles en los que existe un mercado fuerte de alojamiento, tales como las principales áreas metropolitanas del país, y dentro de ubicaciones estratégicas tales como complejos de uso mixto. Asimismo, tenemos la intención de continuar invirtiendo, de manera selectiva, en activos de nuestro portafolio, así como en nuevos Hoteles en los que podamos mejorar el valor a través de estrategias de inversión proactivas, tales como renovación, reposicionamiento o cambio de marca. Adicionalmente, continuaremos buscando oportunidades de inversión en las que podamos crear valor dentro de propiedades selectas, mediante la venta o conversión de Hoteles a diferentes segmentos y a los precios correctos.

Buscar el balance óptimo entre adquisiciones y proyectos de desarrollo en el segmento de Resorts y Servicio Completo. Principalmente esperamos adquirir Hoteles de Servicio Completo y Resorts en operación, y consideraremos oportunidades de desarrollo, de manera selectiva, cuando éstas tengan sentido estratégico desde el punto de vista de su tamaño y del potencial incremento en nuestra rentabilidad global. Como por ejemplo, cuando no se logra entrar a una plaza a través de una adquisición atractiva, en términos de rendimiento y costo por llave, de un Hotel en operación, pero se logra adquirir o comprometer la aportación de tierra o huellas para el desarrollo en ubicaciones estratégicas con ventajas competitivas, como dentro de un proyecto de usos mixtos de alta calidad. Al desarrollar nuevos Hoteles, esperamos generar retornos mayores a los asociados con la adquisición de un Hotel en operación. Cuando decidamos invertir en una oportunidad de desarrollo o re-desarrollo, nos enfocaremos en proyectos en los cuales podamos utilizar la experiencia y conocimiento, difícil de replicar, de nuestro equipo directivo. En virtud de lo anterior, esperamos aprovechar oportunidades de desarrollo en Hoteles a las que otros participantes de la industria pudieran no tener acceso, al no contar con la experiencia, la red de contactos, la capacidad de desarrollo o los recursos para lograrlo.

Aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico y la estabilización de Hoteles de reciente apertura. Oportunidades de crecimiento orgánico. Consideramos que podemos y podremos aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico debido a **(i)** la calidad de nuestros Hoteles enfocados en viajeros de negocios, que consideramos generalmente superior a sus conjuntos competitivos respectivos, y su ubicación estratégica en centros comerciales e industriales, lo cual nos permitirá continuar beneficiándonos de crecimientos de la demanda por arriba de la oferta de alojamiento de negocios; **(ii)** los fuertes fundamentales de corto y largo plazo de la actividad turística, los cuales estamos aprovechando a través de nuestros Hoteles de Servicio Completo en operación y los cuales tenemos la intención de aprovechar por medio de nuestra estrategia de inversión fortalecida; **(iii)** nuestra rigurosa administración de activos, que busca continuamente hacer nuestra operación más eficiente y mejorar la experiencia de nuestros huéspedes; **(iii)** nuestra relación con los mejores operadores y marcas hoteleras, la cual nos da acceso a sus estrategias comerciales y sus programas de lealtad; y **(iv)** economías de escala derivadas de nuestro mayor tamaño, las cuales nos dan ventajas para buscar mejoras en los márgenes operativos de nuestros Hoteles.

Durante los últimos años, hemos logrado mejorar considerablemente el desempeño operativo y financiero de nuestros Hoteles, reflejando un sólido incremento de ingresos con una TCaC de 31.5% desde 2013. La siguientes gráficas muestra la tendencia de los ingresos totales trimestrales y de la contribución hotelera trimestral desde el primer trimestre de 2013 hasta el segundo trimestre de 2017:



En este sentido, entre el 1º de enero de 2013 y el 30 de junio de 2017, con base en un conjunto de 37³ Hoteles que han estado en operación y, por lo tanto, su desempeño puede ser comparado entre el inicio y el final de dicho periodo:

- La tasa de ocupación incrementó de 591 puntos básicos, pasando de 62.4% a 68.3%;
- El ADR incrementó 20.0%, pasando de Ps. \$866 a Ps. \$1,039;
- El RevPAR incremento 31.2%, pasando de Ps. \$540 a Ps. \$709;
- Los ingresos totales incrementaron 27.9%;
- La contribución hotelera incrementó 41.1%; y
- El margen de contribución hotelera incrementó 301 puntos básicos, pasando de 29.1% a 32.1%.

³ Este portafolio de 37 hoteles comprende hoteles propiedad de Fibrahotel, bajo contratos de operación que han estado en operación durante el periodo del 1 enero de 2013 al 31 de diciembre de 2016 (excluyendo hoteles que cambiaron de operador o tuvieron una expansión significativa en número de cuartos durante ese período).

Con respecto a nuestro Portafolio Estabilizado 2016 de 56 Hoteles, entre el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, logramos que sus métricas operativas alcanzaran niveles récord, no vistos antes:

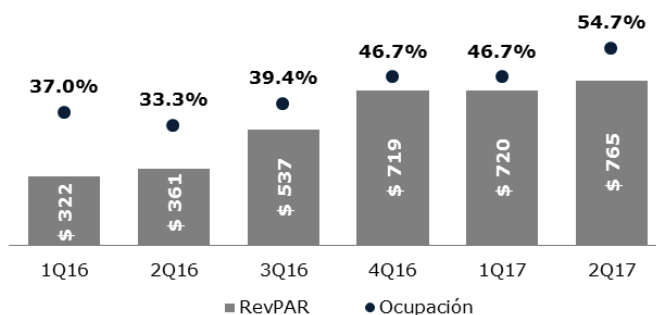
- La tasa de ocupación incrementó de 355 puntos básicos, de 63.7% a 67.2%;
- El ADR incrementó 6.4%, pasando de Ps. \$937 a Ps. \$997; y
- El RevPAR incrementó 12.3%, pasando de Ps. \$597 a Ps. \$670.

Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, la tendencia creciente sigue siendo muy robusta con respecto a nuestro Portafolio Actual Estabilizado de 64 Hoteles.

Entre el primer semestre del año 2016 y el primer semestre del año 2017:

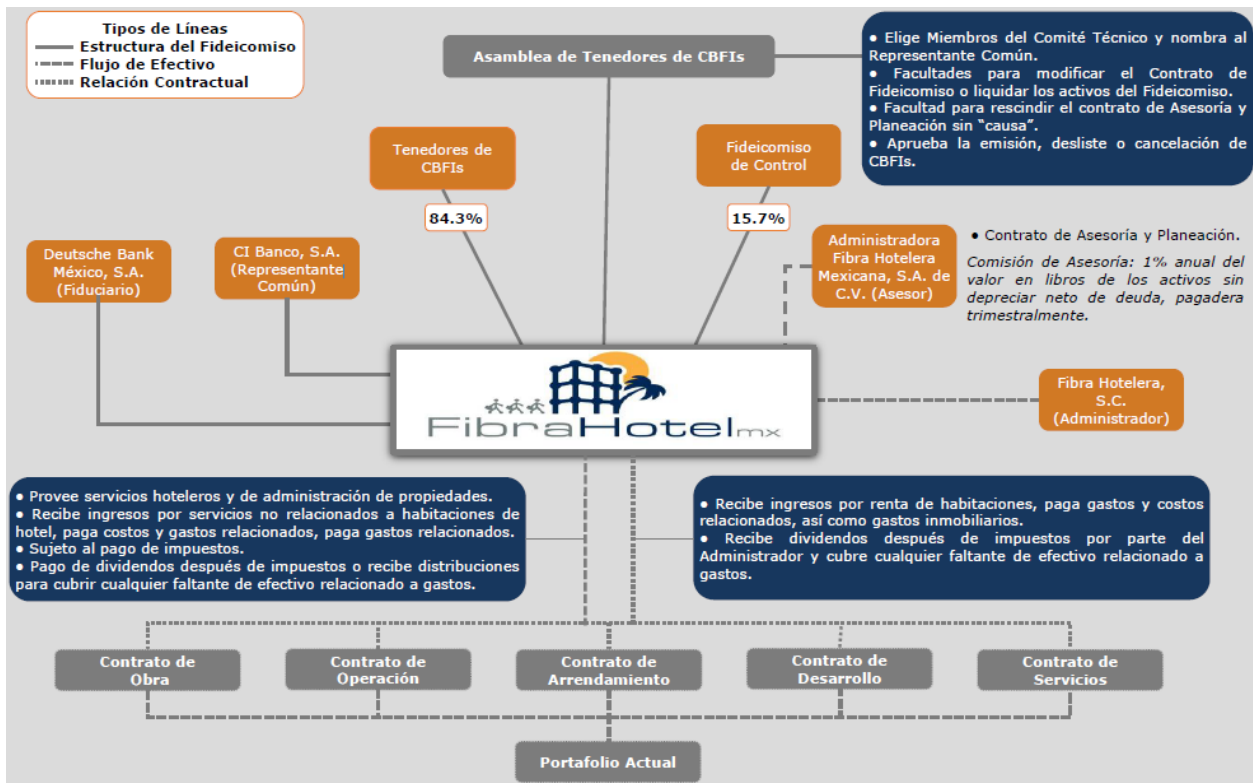
- La tasa de ocupación incrementó 209 puntos básicos, de 62.7% a 64.8%;
- El ADR incrementó 8.3%, pasando de Ps. \$986 a Ps. \$1,068; y
- El RevPAR incrementó 11.9%, pasando de Ps. \$619 a Ps. \$692, comparado con una inflación de 6.3% sobre este mismo periodo.

Estabilización de Hoteles desarrollados. Dentro de nuestro Portafolio Actual hay 14 propiedades, las cuales se encuentran actualmente en proceso de estabilización. Estimamos que este grupo de Hoteles se estabilice en un periodo aproximado de 12 a 36 meses a partir de su apertura y que una vez que haya alcanzado todo su potencial como generador de ingresos, sean un importante motor en el incremento de los flujos de efectivo de operación de nuestro portafolio. Al 30 de junio de 2017, este grupo de Hoteles reportó una tasa de ocupación agregada de 51.0% y un margen de contribución de 29.1%. Asimismo, esperamos que conforme este grupo de propiedades se estabilice, también mejore sus márgenes operativos, contribuyendo así al fortalecimiento de los flujos de efectivo de operación de nuestro portafolio. La siguiente gráfica muestra la tasa de ocupación y RevPAR de los 14 Hoteles actualmente en proceso de estabilización, desde el primer trimestre de 2016 al segundo trimestre de 2017:



P. Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura actual a la fecha de este Prospecto:



Q. El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, los Contratos de Servicios, los Contratos de Operación Hotelera y el Contrato de Obra.

Tenemos celebrado un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor y un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y nuestro Administrador ha celebrado Contratos de Servicios con las Compañías de Servicios, cada uno conforme se describe a continuación. El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y los Contratos de Servicios se celebraron en español, se rigen conforme a las leyes mexicanas y están sujetos a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México.

(i) Contrato de Asesoría y Planeación

Conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de brindar asesoría y orientación tanto a nosotros como a nuestro Administrador sobre la planeación estratégica y financiera a largo plazo, ayudándonos en la implementación de las principales decisiones, apoyándonos en nuestra relación con los inversionistas y proporcionándonos oportunidades de inversión en la industria hotelera.

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual por un monto equivalente al 1.00%

(uno por ciento) del valor en libros no depreciado, neto de deuda, de nuestros activos, pagadera trimestralmente. No pagaremos a nuestro Asesor una comisión por adquisición sobre los activos adquiridos, comisión por desarrollo, o cualquier otro tipo de comisión.

El Contrato de Asesoría y Planeación terminará su vigencia el 30 de noviembre de 2017 (el quinto aniversario de su celebración) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo que se dé por terminado anticipadamente.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, nuestro Asesor podrá ser destituido (i) por causa justificada o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin causa justificada por resolución de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación en o antes de la terminación de la vigencia del Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor tiene derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a cinco veces la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, menos el monto de cualquier comisión anual anteriormente pagada a nuestro Asesor por servicios prestados. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por "causa" o después de la terminación del Contrato de Asesoría y Planeación, éste no tiene derecho al pago de la indemnización por terminación. Tanto nosotros como nuestro Asesor podríamos dar el Contrato de Asesoría y Planeación por terminado mediante previo aviso por escrito con 90 días de anticipación sin el pago de una indemnización por terminación después del término inicial de cinco años. Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad de un Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por 5 miembros. Tres de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo los señores Simón Galante Zaga, Alberto Galante Zaga, y Roberto Galante Totah, tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto por "causa". Ver sección "V. Factores de Riesgo – Puede ser difícil y costoso terminar el Contrato de Asesoría y Planeación".

(ii) Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable, actuando por medio de sus oficiales y empleados, en principio, entre otras cosas, de la administración del día a día de nuestro negocio, el mantenimiento de nuestros inmuebles y hoteles, obtener los permisos y licencias necesarias, de llevar a cabo la auditoría previa de oportunidades de adquisición y desarrollo potenciales, de supervisar proyectos de renovación, desarrollo y redesarrollo, supervisar servicios públicos, encargarse de cuestiones de seguros, y de negociar contratos de administración hotelera relacionados con los Hoteles en representación de FibraHotel y acordar los términos para la celebración de los mismos. Asimismo, nuestro Administrador supervisará a las Compañías Operadoras y es responsable de ciertos servicios no relacionados con la renta de habitaciones, tales como alimentos y bebidas, telefonía, internet y servicios similares, por los cuales facturará a nuestros huéspedes de manera independiente y los ingresos obtenidos por dichos servicios estarán sujetos

al pago de impuestos. De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador pagará sus propios gastos, incluyendo gastos operativos asociados con servicios de hotelería no relacionados con el hospedaje, su parte proporcional de los gastos generales y cualquier gasto por impuestos, de sus ingresos. Cualquier utilidad después de impuestos de nuestro Administrador se nos distribuirá periódicamente y seremos responsables por cualquier déficit entre los ingresos y gastos de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración terminará su vigencia el 30 de noviembre de 2017 (fecha del quinto aniversario de su celebración) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que se dé por terminado anticipadamente. De acuerdo con nuestro Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador podrá ser removido mediante resolución favorable de la Asamblea de Tenedores que cuente con la aprobación del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

(iii) Los Contratos de Servicios

Las Compañías de Servicios son empresas contratadas por el Administrador a través de los Contratos de Servicios para proveer al Administrador el personal operativo necesario para la operación de cada Hotel, según sea el caso, excluyendo al personal del comité ejecutivo de cada Hotel (Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, entre otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva). El personal operativo es y será suministrado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso sujeto a la supervisión y vigilancia de FibraHotel.

De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, las Compañías de Servicios tienen derecho a recibir una contraprestación mensual de 5% sobre el valor de la nómina total que administran con el fin de reintegrarle los montos que eroguen en virtud de los salarios que paguen a sus empleados que atiendan a nuestros Hoteles.

Al 30 de junio de 2017, las Compañías de Servicios tienen un aproximado de 3,800 empleados.

(iv) Compañías Operadoras y Contratos de Operación Hotelera y Contratos de Arrendamientos

Estamos convencidos de afiliar nuestros Hoteles con empresas líderes y de prestigio de administración hotelera, tales como Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo. Consideramos que utilizar Compañías Operadoras nacionales e internacionales ofrece ventajas significativas debido a sus programas de lealtad, fuerte reconocimiento de marca, calidad de servicio, plataformas de mercadotecnia, modernos sistemas de reservaciones, segmentación efectiva de productos, canales de distribución nacional y una fuerte conciencia del huésped, lo cual impulsa la demanda y puede resultar en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR.

Actualmente tenemos acuerdos con empresas que nos proporcionan servicios de administración hotelera y que usan sus propias marcas para los Hoteles que operan. En el futuro, en adición a continuar asociándonos con dichas Compañías de Servicios, esperamos usar otras Compañías de Servicios líderes, las cuales podrán usar marcas franquiciadas propiedad de terceros.

Grupo Posadas.

Con más de 150 hoteles y 24,500 habitaciones en destinos de playa y ciudad ubicados en todo el territorio nacional, Grupo Posadas es la operadora hotelera mexicana más grande e importante del país. Gracias al posicionamiento de sus marcas como Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorcan by Fiesta Americana, Fiesta Inn y One Hoteles, Posadas es una empresa mexicana con gran reconocimiento internacional. También es propietaria de Fiesta Rewards, el programa de lealtad y recompensas más importante de México, así como sus clubes vacacionales a largo plazo: Fiesta Americana Vacation Club, Live Aqua Residence Club, un club residencial privado y KIVAC, programa vacacional basado en puntos.

Grupo Real Turismo.

Grupo Real Turismo es una empresa turística propietaria y operadora de las siguientes marcas: Quinta Real, Camino Real, y Real Inn. Actualmente cuenta con 40 propiedades que en total suman 7,138 cuartos en 29 destinos ubicados en las ciudades y playas más importantes de México.

Marriott International.

Marriott International, Inc. (NASDAQ: MAR) es la compañía hotelera más grande del mundo con sede en Bethesda, Maryland, Estados Unidos, con más de 6.000 propiedades en 122 países y territorios. Marriott International opera y franquicia Hoteles y licencias de complejos turísticos. Las 30 marcas principales de la compañía incluyen: Bulgari®, The Ritz-Carlton®, and The Ritz-Carlton Reserve® St. Regis®, W®, EDITION®, JW Marriott®, The Luxury Collection®, Marriott Hotels®, Westin®, Le Méridien®, Renaissance® Hotels, Sheraton®, Delta Hotels by MarriottSM, Marriott Executive Apartments®, Marriott Vacation Club®, Autograph Collection® Hotels, Tribute Portfolio®, Design Hotels™, Gaylord Hotels®, Courtyard®, FourPoints® by Sheraton, SpringHill Suites®, Fairfield Inn & Suites®, Residence Inn®, TownePlace Suites®, AC Hotels by Marriott®, Aloft®, Element®, Moxy® Hotels, y Protea Hotels by Marriott®. La compañía también opera los programas de lealtad premiados: Marriott Rewards® que incluye el programa The Ritz-Carlton Rewards® y Starwood Preferred Guest®.

(v) Contratos de Operación Hotelera y de Arrendamiento

Al 30 de junio de 2017, hemos celebrado 79 Contratos de Operación Hotelera (de los cuales 72 contratos tienen como objeto Hoteles en operación y 7 contratos tienen como objeto Hoteles en desarrollo) y 3 Contratos de Arrendamiento respecto de propiedades que pertenecen a nuestro Portafolio Actual. En cada uno de los Hoteles bajo Contrato de Operación Hotelera, la Compañía Operadora correspondiente es responsable, entre otras cosas, de llevar a cabo la operación del Hotel, establecer un plan de negocios anual y un presupuesto de gastos anual, determinar la tarifas de las habitaciones, sufragar los gastos de operación con cargo a las cuentas, aconsejar en relación con desembolsos que sean necesarios, preparar planes de mercadotecnia y contratar, para nuestro beneficio, a los empleados para cada uno de nuestros Hoteles.

De acuerdo con los Contratos de Operación Hotelera, pagamos a las Compañías Operadoras tasas variables basadas en la utilidad bruta de operación e ingresos, así como una cuota fija establecida en cada uno de dichos contratos. Ver sección "V.

Factores de Riesgo – B. Riesgos relacionados con las Inversiones en la Industria Hotelera”.

(vi) Contrato de Obra

Hemos celebrado varios Contratos de Obra en relación con nuestros Hoteles. En general celebramos un Contrato de Obra por cada tipo de construcción a ser realizada, en la forma y características de cada programa de obra. Las contratistas podrán, previa aprobación de cada supervisor, contratar subcontratistas.

Las contratistas son responsables, entre otras cosas, de suministrar e instalar los materiales, supervisar trabajos y obras que realicen subcontratistas, comprar o arrendar maquinaria y equipo para la realización de la obra, elaborar pruebas de laboratorio y resistencia de materiales, cumplir con la legislación ambiental, realizar reportes semanales respecto a los avances de la obra, contratar personal, y, en general, realizar todos los trabajos que se requieran para la total terminación de la obra.

Generalmente podemos modificar las condiciones al programa de obra y por medio de órdenes de cambio, que no podrán exceder en su conjunto el 10% del precio alzado máximo garantizado o del volumen de trabajos contratados.

Para garantizar el oportuno y debido cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, las contristas entregan ciertas fianzas expedidas por una compañía afianzadora autorizada. Asimismo, la contratista está obligada a contratar a su cuenta un seguro de responsabilidad civil general que deberá permanecer vigente hasta la terminación del Contrato de Obra. En caso de retraso en la fecha de entrega, por causas imputables a las contratistas, éstas tendrán una penalidad.

R. Plan de Compensación a Empleados

En abril de 2017, con la aprobación de nuestro Comité Técnico y los Tenedores de CBFIs, adoptamos un plan de compensación para empleados de nuestro Administrador basado en CBFIs. De acuerdo con dicho plan, podemos emitir hasta 4,994,018 CBFIs que serán otorgados a nuestros empleados. Al 30 de junio de 2017 no se ha llevado a cabo ninguna emisión y esperamos emitir hasta 1,679,582 CBFIs para ser otorgados a empleados de nuestro Administrador durante el segundo semestre de 2017, hasta 1,578,303 CBFIs para el año 2018 y hasta 1,736,133 para el año 2019, en el entendido que para llevar a cabo emisiones del plan de compensación para empleados es necesario obtener autorización previa de la CNBV.

El otorgamiento de los CBFIs bajo el plan de compensación dependerá del tiempo y desempeño de los CBFIs:

- Los CBFIs otorgados durante 2017 serán concedidos en 3 años, con hasta 333,916 CBFIs concedidos en 2018, hasta 503,875 CBFIs concedidos durante 2019 y hasta 839,791 CBFIs durante 2020. Los CBFIs otorgados durante 2018 y 2019 serán concedidos completamente en 2020 y 2021, respectivamente.
- El criterio de desempeño y rendimiento de los CBFIs dependerá de múltiples variables, que incluirán el crecimiento de AFFO, el precio de los CBFIs comparado con el precio de compañías competidoras y el total de retorno de los Tenedores.

De acuerdo con el plan, los empleados Tenedores de CBFIs estarán sujetos a estrictas políticas internas sobre el uso de información privilegiada, incluyendo restricción en las comunicaciones de información no pública y la negociación de valores durante el mes anterior a la fecha de publicación de nuestros resultados. Además, a los empleados Tenedores de CBFIs, no se les permitirá adquirir o disponer de los CBFIs, según corresponda, directa o indirectamente, dentro de los tres meses siguientes contados a partir de la última enajenación o adquisición que hubieren realizado sobre CBFIs.

S. Gobierno Corporativo

Estamos sujetos a conflictos de intereses derivados de nuestra relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios, y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, y tienen participaciones en nuestro Asesor y las Compañías de Servicios. El Contrato de Asesoría y Planeación, los Contratos de Servicios y algunos de los Contratos de Obra fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si se hubiesen negociado con terceros no relacionados y entre partes no afiliadas. Asimismo, algunos de los funcionarios de nuestro Asesor, y nuestro Administrador ejercen control sobre y son Fideicomitentes Adherentes Relevantes de Grupo GDI. Nosotros y nuestro Asesor hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, **(i)** se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los miembros independientes del mismo, antes de formalizar cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada que represente menos del 10% del Valor Promedio; o **(ii)** se requiere el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación que se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores en la que se discuta el asunto, antes de formalizar cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada que represente el 10% o más del Valor Promedio; incluyendo a nuestro Asesor, las Compañías de Servicios, la persona que nos constituyó como fideicomiso, o nuestro Fideicomitente, o cualquiera de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos un derecho preferente para comprar cualquier oportunidad de inversión hotelera a futuro proporcionada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad cumpla sustancialmente con todos los requisitos de elegibilidad de inversiones establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Si optamos por ejercer nuestro derecho a adquirir un inmueble conforme a este derecho preferente, esta adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para mayor información sobre este derecho preferente, consulte la sección "XVII. *Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas.*" Consideramos que este acceso a futuras oportunidades de inversión en Hoteles proporcionadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como las relaciones a largo plazo que los directivos de nuestro Asesor han establecido con vendedores de Hoteles, genera y generarán una fuente continua de atractivas

oportunidades de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen un derecho preferente con relación a todos nuestros Hoteles mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestros Hoteles, estas personas, conjuntamente a través de un representante común, tienen un derecho preferente para comprarnos dicho Hotel. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que los Fideicomitentes Adherentes que hayan aportado los inmuebles del Portafolio de Aportación posean cualesquier CBFIs emitidos a los mismos en las operaciones de aportación, tienen derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el Hotel), únicamente con relación a los Hoteles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio de Aportación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes respectivos que lo hayan aportado tienen el derecho de volver a adquirir dicho inmueble de nosotros en su totalidad. Si los titulares de estos derechos de preferencia y reversión ejercen sus derechos de adquirir o readquirir un inmueble de nosotros, dicha operación estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo la aprobación de cuando menos una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Si decidimos o estamos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de reversión de Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los derechos de preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente podrían reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección *"V. Factores de Riesgo – A. Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones – Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo"*. Para mayor información sobre los derechos preferentes y de reversión, consulte la sección *"XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas"*.

Al concluir nuestras Operaciones Iniciales los Fideicomitentes Adherentes transfirieron sus CBFIs a un Fideicomiso de Control y tienen la facultad de influir en nosotros considerablemente. Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad de un Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por 5 miembros. El comité técnico del Fideicomiso de Control podrá influir en nosotros substancialmente. Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, podrán nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertas acciones que deberemos tomar que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor sin "causa," la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana

de Valores, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses.

No podemos garantizar que nuestras políticas efectivamente eliminarán la influencia de dichos conflictos. Si no logran hacerlo, podrían tomarse decisiones que pueden no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores de nuestros CBFIs. Existen conflictos de interés en nuestra relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI, lo cual podría resultar en decisiones que no sean convenientes para los intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y de nuestro Asesor y Asesor aportaron inmuebles a nuestro Portafolio de Aportación. Debido a nuestro deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor y Administrador, con quienes hemos celebrado los Convenios de Adhesión en relación con nuestras Operaciones Iniciales, podemos optar por no exigir o exigir de una manera menos estricta, nuestros derechos establecidos en estos contratos.

T. Política de Distribución

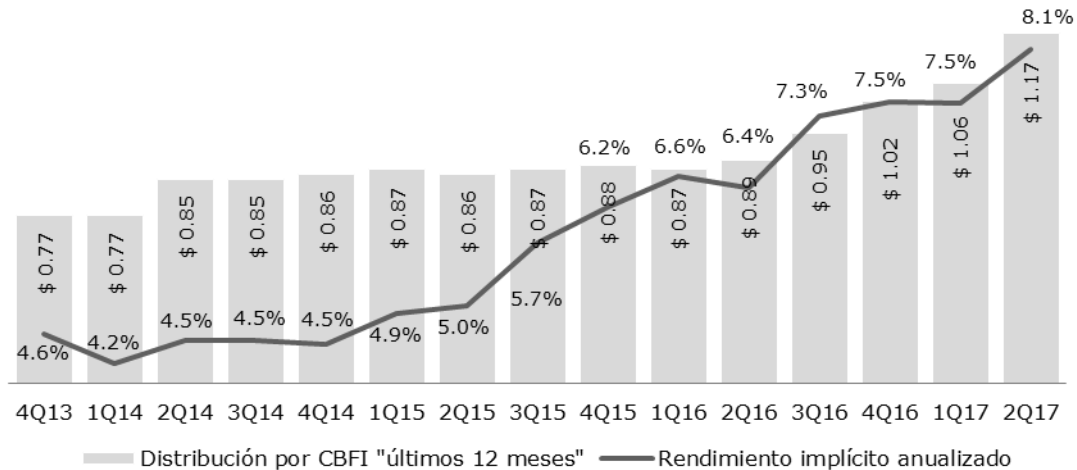
Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("**LISR**") a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012. La LISR requiere que una Fibra distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales nuestras deducciones permitidas por ley. Para más información, consulte la sección "*XXI. Régimen Fiscal e Impuestos—Ciertas Consideraciones del Impuesto sobre la Renta Federal*". De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuimos y distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de **(i)** los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y **(ii)** el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Cualquier distribución distinta al 95% de nuestro Resultado Fiscal, requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico tiene facultad para determinar la política de distribución.

Nuestro Comité Técnico aprobó el pago de una Distribución de Efectivo correspondiente al primer trimestre de 2017 la cual se efectuó el 13 de mayo de 2017, por un monto total de aproximadamente Ps. \$120 millones, o su equivalente de Ps. \$0.2444 por cada uno de los CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no cuentan con derechos económicos. Para el segundo trimestre de 2017, nuestro Comité Técnico aprobó una Distribución de Efectivo, realizada el 4 de agosto de 2017, por un monto total aproximado de Ps. \$172 millones o su equivalente de Ps. \$0.3478 por cada uno de los CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no cuentan con derechos económicos.

Para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, nuestro Comité Técnico aprobó una Distribución de Efectivo equivalente a un monto total aproximado de Ps. \$503 millones, de los cuales Ps. \$48 millones correspondían al Resultado Fiscal y Ps. \$455 millones correspondían al retorno de capital. Para el ejercicio concluido el 31 de

diciembre de 2015, la distribución fue de Ps. \$436 millones, por lo que el incremento de la Distribución en Efectivo entre los ejercicios 2015 y 2016 fue de 15.7%.

La siguiente gráfica muestra, para cada periodo trimestral desde 2013, la distribución por CBFÍ (equivalente al AFFO por CBFÍ) y el rendimiento implícito (*dividend yield*) anualizado sobre el periodo "últimos 12 meses", desde el año 2013 hasta el segundo trimestre de 2017:



Cabe mencionar que la aceleración del nivel de las distribuciones por CBFÍ a partir del segundo trimestre de 2016 se debe principalmente al crecimiento orgánico en nuestros Hoteles Estabilizados, así como al proceso de estabilización de los Hoteles de reciente apertura desarrollados por FibraHotel en los últimos años.

Nuestro Comité Técnico autorizará el tiempo, la forma, la frecuencia y el monto de las distribuciones con base en distintos factores, incluyendo:

- Resultados de operaciones reales;
- Nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Los requerimientos de gastos de capital y mantenimiento para nuestros Hoteles;
- Nuestro Resultado Fiscal;
- Los requerimientos de distribución anual conforme a las disposiciones relativas a las FIBRAS de la LISR;
- Nuestros gastos operativos; y

- Otros factores que nuestro Comité Técnico considere relevantes, incluyendo el monto de las distribuciones efectuadas por sociedades similares.

Prevedemos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo es y será mayor a los requerimientos de distribución anual aplicables a las FIBRAS. Sin embargo, en ciertas circunstancias, podríamos estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución para cumplir con estos requerimientos de distribución y puede ser necesario que utilicemos los recursos de futuras emisiones de deuda o capital, vendamos activos u obtengamos créditos para efectuar algunas distribuciones. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no es y será modificada en el futuro.

U. Resumen de los Factores de Riesgo

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente los riesgos que se discuten en la sección "V. Factores de Riesgo" y la demás información contenida en el presente Prospecto antes de adquirir los CBFIs. Estos riesgos incluyen de manera enunciativa, más no limitativa, los siguientes:

- Somos un fideicomiso constituido en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados dentro de la República Mexicana. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México y también somos vulnerables a una desaceleración económica en las regiones donde se ubican nuestros Hoteles, a otros cambios en las condiciones del mercado, actos de violencia o desastres naturales en las regiones donde se ubican nuestros Hoteles, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o de otra manera impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones;

- Dependemos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir cualesquiera otras obligaciones;

- Estamos sujetos a los riesgos financieros, operativos y de negocio que son inherentes a la industria del alojamiento en México, lo cual podría reducir nuestros ingresos y limitar nuestras oportunidades de crecimiento;

- Nuestras obligaciones futuras de servicio de la deuda podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos propiedades, podrían poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y el precio de mercado de nuestros CBFIs;

- Los Hoteles que adquiramos o desarrollemos en el futuro podrían tener resultados más bajos que los esperados.;

- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Hoteles, incluyendo requerimientos de permisos, licencias, zonificación y ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar

adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, resultar en costos o demoras significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento;

- Podemos ser incapaces de continuar llevando a cabo adquisiciones adicionales y/o desarrollo de Hoteles que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones y desarrollos, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente los Hoteles adquiridos;

- La industria de hospitalidad está sujeta a volatilidad respecto de la estacionalidad y ciclicidad del sector hospitalario, lo que puede contribuir a fluctuaciones en los resultados de nuestras operaciones y condición financiera;

- Las plataformas en línea que permiten a las personas listar, encontrar y rentar casas de vacación por una comisión de procesamiento y otros negocios parecidos podrán modificar los patrones de viaje de los clientes de nuestros Hoteles, lo que puede causar que los ADRs de nuestros Hoteles disminuyan;

- Nuestra capacidad para disponer de nuestros Hoteles se encuentra restringida, entre otros, por los derechos de preferencia, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de estos inmuebles fueran necesarias para generar capital o para otro fin;

- Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de inmuebles;

- Podríamos no ser capaces de ampliar exitosamente nuestro negocio a nuevos mercados y segmentos, lo cual podría afectar adversamente el rendimiento de nuestras inversiones inmobiliarias en esos mercados;

- No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones;

- Los riesgos de operar Hoteles conforme a contratos de administración hotelera, los cuales pueden rescindirse o no renovarse, puede afectar nuestra capacidad de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs;

- Dependemos de nuestro Asesor y de nuestro personal clave para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado si el Contrato de Asesoría y Planeación termina, o si nuestro personal clave en nuestro Asesor renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros;

- Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI, lo que podría dar lugar a decisiones que no tengan en cuenta el mejor interés de los Tenedores de nuestros CBFIs;

- Nuestro Contrato de Asesoría y Planeación, los Contratos de Servicios y el Contrato de Obra, fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados con base en operaciones entre partes no relacionadas;

- Puede ser difícil y costoso terminar el Contrato de Asesoría y Planeación;
- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber garantía alguna de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación de las mismas, no cambiarán de manera que nos afecte adversamente;
- Ciertos miembros de los equipos directivos de nuestro Asesor y nuestro Administrador tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros;
- Los señores Simón Galante Zaga, Roberto Galante Totah, Albert Galante Saadia, y Alberto Galante Zaga, tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera no favorable para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs;
- La cantidad de CBFIs disponible para venta futura podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían resultar en una dilución para los Tenedores existentes de nuestros CBFIs;
- Las protecciones otorgadas a los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs en México son diferentes a las otorgadas en Estados Unidos y otras jurisdicciones fuera de México;
- Emisiones futuras de valores que tengan una prelación preferente sobre nuestros CBFIs podrían afectar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir su valor;
- El mercado para nuestros CBFIs después de esta Oferta Global y puede ser un mercado menos activo en la Bolsa Mexicana de Valores, que es la única bolsa de valores donde cotizan nuestros CBFIs, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar nuestro desempeño operativo;
- Las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs en los Estados Unidos u otros países se efectuarán en Pesos y los Tenedores de nuestros CBFIs ubicados fuera de México estarán expuestos a un riesgo por tipos de cambio;
- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operaciones;
- Los problemas de inseguridad en México pueden resultar en advertencias y restricciones de viaje desde los Estados Unidos afectando el flujo de turistas y viajeros de negocios a nuestros Hoteles.
- Las fluctuaciones de valor del Peso frente al Dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación;
- El presidente de los Estados Unidos ha expresado su intención de hacer cambios al Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("**TLCAN**"), cuya negociación comenzó en agosto de 2017. Los cambios en el acuerdo comercial podrían

afectar lo industria de la exportación en México y tener un impacto negativo en nuestros visitantes;

- En el caso de que seamos o nos traten como una compañía de inversión extranjera pasiva, o PFIC, para efectos de los impuestos federales de los Estados Unidos, los Tenedores de nacionalidad americana de nuestros CBFIs podrían estar sujetos a consecuencias adversas en relación al impuesto federal sobre la renta previsto en Estado Unidos;

- Los aumentos en las tasas de interés en México y en los Estados Unidos podrán tener un impacto negativo en el precio de nuestros CBFIs y en nuestros costos financieros; y

- La incertidumbre relacionada con las siguientes elecciones presidenciales de 2018 podrían afectar negativamente los mercados de capitales y tener un impacto en el precio de nuestros CBFIs.

V. Resumen de Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas representan un resumen de la información financiera y de otra información hasta y por los periodos indicados. Estas tablas derivan de y deberán de ser revisadas en conjunto con los siguientes estados financieros: **(i)** nuestros estados financieros consolidados auditados para períodos concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015, y 2014 y sus respectivas notas (nuestros "**Estados Financieros Consolidados Anuales**"), y **(ii)** nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados para los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017, y sus respectivas notas (nuestros "**Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios**" y, junto con nuestros Estados Consolidados Anuales, nuestros "**Estados Financieros Consolidados**"), incluidos en este Prospecto de colocación y avalados enteramente por la información contenida en los mismos. Nuestros Estados Financieros Consolidados, y demás información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra manera, están expresados en miles de Pesos. Los Estados Financieros Consolidados Anuales incluidos en el presente Prospecto, fueron auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, nuestro Auditor Externo.

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Año 2016</u>	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento de habitaciones	2,057,257	1,541,320	1,162,025
Alimentos y bebidas	468,397	367,525	289,662
Arrendamiento de inmuebles	79,832	75,393	68,797
Otros	29,519	23,699	10,280
Ingresos totales	2,635,005	2,007,937	1,530,764
Costos y gastos de habitaciones	(402,676)	(288,706)	(198,587)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(285,813)	(215,273)	(164,666)
Costos y gastos de administración	(1,103,084)	(833,778)	(585,196)
Gastos inmobiliarios	(33,911)	(24,905)	(21,644)
Gastos corporativos	(252,458)	(211,953)	(160,203)
Depreciación	(296,930)	(213,782)	(162,930)
Gastos de adquisición de negocios	(7,676)	(15,766)	(73,689)
Otros (gastos) ingresos, Neto	3,913	5,930	(31,783)
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	-	-
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	-
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Gastos totales	(2,419,328)	(1,768,477)	(1,274,319)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	215,677	239,460	256,445
Impuestos a la utilidad neta	1,787	2,884	2,742
Utilidad neta consolidada	213,890	236,576	253,703

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y el 30 de junio de 2016.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Ingresos por:		
Arrendamiento de habitaciones	1,284,420	913,137
Alimentos y bebidas	279,343	209,864
Arrendamiento de inmuebles	48,721	36,296
Otros	9,888	9,397
Ingresos totales	1,622,373	1,168,695
Costos y gastos de habitaciones	(249,766)	(174,763)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(173,288)	(123,545)
Costos y gastos de administración	(659,952)	(503,514)
Gastos inmobiliarios	(20,943)	(16,676)
Gastos corporativos	(100,191)	(121,708)
Depreciación	(179,993)	(122,536)
Gastos de adquisición de negocios	-	-
Otros (gastos) ingresos, Neto	2,956	1,975
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Gastos totales	(1,453,887)	(1,065,122)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	168,486	103,573
Impuestos a la utilidad neta	(725)	(618)
Utilidad neta consolidada	169,210	104,191

Revelamos ciertas partidas financieras que no se calculan de acuerdo con NIIF y por lo tanto se consideran partidas financieras no-NIIF. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF son útiles para los inversionistas como partidas complementarias de nuestro desempeño operativo y liquidez. Estas partidas financieras complementarias incluyen Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos, Gastos Extraordinarios, Resultado Integral de Financiamiento, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, cada uno de los cuales se define debajo. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF proporcionan información útil a los inversionistas porque la administración utiliza esta información, además de los datos financieros preparados de acuerdo con NIIF, para evaluar nuestro desempeño en diferentes períodos. También utilizamos estas partidas de manera consistente en nuestros procesos internos de planeación, pronóstico y de reporte, y sirven como parte de la base para tomar decisiones financieras, estratégicas y operativas.

Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos y Gastos Extraordinarios. Definimos Utilidad de Operación como ingreso antes de impuestos, determinado de acuerdo con NIIF, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto, otros ingresos (gastos) netos y Gastos Extraordinarios, netos (como se definen abajo).

Utilizamos la Utilidad de Operación para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Por ejemplo, nuestra definición de Utilidad de Operación no se ve afectada por rubros como nuestro costo de financiamiento, fluctuación en los tipos de cambio y costos asociados con instrumentos derivados. Nuestra definición de Utilidad de Operación también excluye el impacto de ciertas partidas no recurrentes, a las cuales nos referimos como "Gastos Extraordinarios". Gastos Extraordinarios, que se incluyen dentro de los gastos corporativos y de adquisición de negocios, cada uno determinado de acuerdo con NIIF, incluyen gastos relacionados con la adquisición y desarrollo de Hoteles, gastos incurridos en relación con la pre-apertura de Hoteles desarrollados, gastos de mantenimiento no recurrentes, ingresos asociados a la venta de ciertos activos como mobiliario, y otros ingresos y gastos no recurrentes. Consideramos que la exclusión de estos gastos e ingresos, que no son recurrentes y, por lo tanto, pueden afectar la comparabilidad de nuestros resultados operativos de diferentes periodos, nos permite a nosotros y a nuestros inversionistas evaluar mejor el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Asimismo, utilizamos la Utilidad de Operación Ajustada, que definimos como Utilidad de Operación menos Gastos Extraordinarios, para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero sobre una base que captura todos los ingresos generados y gastos incurridos, recurrentes o no recurrentes, en la operación de nuestro negocio inmobiliario hotelero.

Conciliación Utilidad de Operación			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	215,677	239,460	256,445
Adiciones			
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	0	0
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	0
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Otros (gastos) ingresos, Neto	3,913	5,930	(31,783)
Gastos Extraordinarios, Neto (non IFRS)	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Total Adiciones	(143,711)	(42,002)	4,149
Ajustes non-IFRS a Otros (gastos) ingresos, neto			
Ingreso por venta de activo fijo, neto	0	3,204	(15,982)
Gastos relacionados con la adquisición y desarrollo	0	0	(19,194)
Gastos pre operativos	0	0	(7,582)
Gastos de mantenimiento (no recurrentes)	0	0	(1,181)
Gasto de impuesto de adquisición	0	0	0
Otros	2	(2)	(52)
Total ajustes non-IFRS a Otros (gastos) ingresos	2	3,201	(43,991)
Utilidad de Operación	359,390	284,663	208,305
Gastos Extraordinarios, Neto (non IFRS)	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Utilidad de Operación Ajustada	252,459	206,975	119,858

Conciliación Utilidad de Operación		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	168,486	103,573
Adiciones		
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Otros (gastos) ingresos, Neto	2,956	1,975
Gastos Extraordinarios, Neto (non IFRS)	(18,339)	(44,155)
Total Adiciones	(88,092)	(46,535)
Ajustes non-IFRS a Otros (gastos) ingresos, neto		
Ingreso por venta de activo fijo, neto	0	0
Gastos relacionados con la adquisición y desarrollo	0	0
Gastos pre operativos	0	0
Gastos de mantenimiento (no recurrentes)	0	0
Gasto de impuesto de adquisición	486	0
Otros	0	0
Total ajustes non-IFRS a Otros (gastos) ingresos	486	0
Utilidad de Operación	257,064	150,108
Gastos Extraordinarios, Neto (non IFRS)	(18,339)	(44,155)
Utilidad de Operación Ajustada	238,725	105,953

Conciliación Gastos Extraordinarios			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Gastos Corporativos	(252,458)	(211,953)	(160,203)
Gastos de adquisición de negocios	(7,676)	(15,766)	(73,689)
Ajustes non-IFRS a Gastos Corporativos	153,203	150,031	145,445
Comisión de Asesoría	104,673	103,378	102,731
Gastos administrativos de FibraHotel	48,530	39,361	29,182
Otros	0	7,292	13,533
Total ajustes non-IFRS a Gastos Corporativos	153,203	150,031	145,445
Gastos extraordinarios, Neto (non IFRS)	(106,931)	(77,688)	(88,447)

Conciliación Gastos Extraordinarios		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Gastos Corporativos	(100,191)	(121,708)
Gastos de adquisición de negocios	0	0
Ajustes non-IFRS a Gastos Corporativos	81,852	77,553
Comisión de Asesoría	53,023	52,195
Gastos administrativos de FibraHotel	28,343	25,358
Otros	486	0
Total ajustes non-IFRS a Gastos Corporativos	81,852	77,553
Gastos extraordinarios, Neto (non IFRS)	(18,339)	(44,155)

Resultado Integral de Financiamiento. Definimos Resultado Integral de Financiamiento para incluir los ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros y resultado cambiario neto. Consideramos que el Resultado Integral de Financiamiento, que captura el resultado neto de nuestras actividades de financiamiento, es útil para los inversionistas en la evaluación de los costos de financiamiento asociados con nuestro negocio en diferentes periodos. Asimismo, utilizamos el Resultado Integral de Financiamiento como una partida clave en la formulación de nuestra estrategia de financiamiento.

Resultado Integral de Financiamiento			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	0	0
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	0
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Resultado integral de financiamiento	(40,693)	29,756	124,379

Resultado Integral de Financiamiento		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Resultado integral de financiamiento	(72,709)	(4,355)

EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA Ajustado como Utilidad de Operación, calculada como se describe arriba, antes de depreciación. Consideramos que el EBITDA Ajustado es útil para los inversionistas en la evaluación y comparación de nuestro desempeño operativo y liquidez en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero y partidas virtuales (no en efectivo). Consistentemente utilizamos EBITDA Ajustado para evaluar el desempeño operativo principal de nuestro negocio a través de la medición de (i) el margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado como porcentaje de los ingresos totales) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la rentabilidad y la productividad de la compañía y (ii) el EBITDA Ajustado por cuarto (EBITDA Ajustado dividido entre el número de habitaciones en operación al final de un periodo) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la generación de flujo de efectivo operativo de nuestro negocio por habitación. Buscamos crear valor para nuestros Tenedores de CBFIs a largo plazo, a través del fortalecimiento del margen EBITDA Ajustado y del EBITDA Ajustado por habitación.

Conciliación EBITDA Ajustado			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	215,677	239,460	256,445
Adiciones			
Depreciación	(296,930)	(213,782)	(162,930)
Otros (gastos) ingresos, Neto	3,913	5,930	(31,783)
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	0	0
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	0
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Gastos Extraordinarios, neto	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Total Adiciones	(440,641)	(255,784)	(158,781)
Total ajustes non-IFRS a Otros (gastos) ingresos	2	3,201	(43,991)
EBITDA Ajustado	656,320	498,445	371,235

Conciliación EBITDA Ajustado		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	168,486	103,573
Adiciones		
Depreciación	(179,993)	(122,536)
Otros (gastos) ingresos, Neto	2,956	1,975
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Gastos Extraordinarios, neto	(18,339)	(44,155)
Total Adiciones	(268,085)	(169,071)
Total ajustes non-IFRS a Otros (gastos) ingresos	486	0
EBITDA Ajustado	437,057	272,644

FFO y AFFO. Definimos FFO como utilidad neta consolidada, determinada de acuerdo con NIIF, más depreciación. Definimos AFFO como FFO más Gastos Extraordinarios y comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos y otros gastos e ingresos no recurrentes, menos importes de nuestra reserva de CAPEX. FFO y AFFO son partidas no NIIF utilizadas por muchos inversionistas y analistas para medir el desempeño operativo de una compañía inmobiliaria, eliminando el efecto de las partidas que no reflejan operaciones inmobiliarias en marcha. Por ejemplo, el FFO excluye el efecto de la depreciación y el AFFO excluye además los Gastos Extraordinarios y otros costos que no se relacionan con el desempeño operativo de nuestros Hoteles, tales como comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos. Utilizamos el AFFO para medir el desempeño de la generación de flujo de efectivo de la compañía en diferentes periodos y consideramos AFFO como una partida clave en la formulación de nuestra política de distribución.

Conciliación AFFO			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Utilidad Neta Consolidada	213,890	236,576	253,703
Adiciones			
Depreciación	(296,930)	(213,782)	(162,930)
Total Adiciones	(296,930)	(213,782)	(162,930)
FFO	510,820	450,358	416,633
Adiciones			
Gastos Extraordinarios, neto	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Comisiones por disposición de deuda y otros	(10,434)	(598)	6,056
Total Adiciones	(117,365)	(78,286)	(82,391)
Reserva de Capex	(134,571)	(99,670)	(75,257)
AFFO	493,614	428,974	423,768

Conciliación AFFO		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Utilidad Neta Consolidada	169,210	104,191
Adiciones		
Depreciación	(179,993)	(122,536)
Total Adiciones	(179,993)	(122,536)
FFO	349,204	226,727
Adiciones		
Gastos Extraordinarios, neto	(18,339)	(44,155)
Comisiones por disposición de deuda y otros	(8,463)	0
Total Adiciones	(26,802)	(44,155)
Reserva de Capex	(83,172)	(59,594)
AFFO	292,834	211,288

Advertimos a los inversionistas que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente no son sustitutos de las partidas financieras de NIIF y solo deben considerarse como complemento de las mismas y que existen limitaciones a la utilidad de las partidas financieras no relacionadas con NIIF. Por ejemplo, otras compañías de nuestro sector pueden utilizar diferentes metodologías para calcular las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes (o partidas financieras no NIIF con nombres similares) y, en consecuencia, las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes pueden no ser comparables con las de otras empresas. Aunque consideramos que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente pueden mejorar la comprensión de nuestra situación financiera y de los resultados de las operaciones, estas partidas financieras no NIIF no son necesariamente mejores indicadores de alguna tendencia en comparación con una partida comparable de NIIF.

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 con ciertas partidas no-NIIF.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>Año 2016</u>	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Ingresos:			
Arrendamiento de habitaciones	2,057,257	1,541,320	1,162,025
Alimentos y bebidas	468,397	367,524	289,662
Arrendamiento	79,832	76,121	68,801
Otros ingresos	29,519	22,974	10,337
Ingresos totales	2,635,004	2,007,939	1,530,826
Gastos y costos generales:			
Gastos de habitaciones	402,675	288,706	198,587
Costos y gastos de alimentos y bebidas	285,812	215,278	164,798
Costos y gastos administrativos	1,103,083	833,780	642,668
Total costos y gastos generales	1,791,571	1,337,765	1,006,053
Contribución hotelera	843,433	670,174	524,774
Gastos inmobiliarios	33,910	28,991	21,626
Gastos administrativos de FibraHotel	48,530	39,361	29,182
Comisión de Asesoría	104,673	103,378	102,731
EBITDA Ajustado	656,320	498,445	371,235
Depreciación	296,930	213,782	162,930
Utilidad en operación	359,390	284,663	208,305
Gastos extraordinarios, neto	106,931	77,688	88,448
Utilidad en operación ajustada	252,459	206,975	119,857
Otros ingresos, neto	3,918	2,726	12,209
Resultado integral de financiamiento	(40,700)	29,759	124,379
Utilidad antes de impuestos	215,678	239,460	256,445
Impuestos	1,787	2,884	2,742
Utilidad neta integral consolidada	213,890	236,576	253,703

A continuación presentamos cierta información financiera de nuestro Portafolio Actual Estabilizado para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, y de nuestro Portafolio No Estabilizado al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Año 2016</u>	<u>%</u>	<u>Año 2015</u>	<u>%</u>
Ingresos:				
Total hoteles administrados	2,555,173	97.0%	1,926,781	96.0%
Hoteles administrados - Estabilizados	2,209,037	83.8%	1,737,356	86.5%
Hoteles administrados - No estabilizados	346,135	13.1%	189,425	9.4%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	79,832	3.0%	81,158	4.0%
Ingresos totales	2,635,004	100%	2,007,939	100%
Contribución hotelera:				
Total hoteles administrados	763,899	90.6%	589,016	87.9%
Hoteles administrados - Estabilizados	697,381	82.7%	541,798	80.8%
Hoteles administrados - No estabilizados	66,518	7.9%	47,218	7.0%
Arrendamiento	79,534	9.4%	81,158	12.1%
Contribución hotelera total	843,433	100%	670,174	100%

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Año 2016</u>	<u>Var.</u>	<u>Año 2015</u>
Margen de contribución hotelera:			
Total Hoteles administrados	29.9%	(67 pp)	30.6%
Hoteles administrados - Estabilizados	31.6%	38 pp	31.2%
Hoteles administrados - No estabilizados	19.2%	(571 pp)	24.9%
Arrendamiento	99.6%	(37 pp)	100.0%
Margen de contribución hotelera total	32.0%	(137 pp)	33.4%

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y el 30 de junio de 2016 con ciertas partidas no-NIIF.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,284,420	913,137
Alimentos y bebidas	279,343	209,864
Arrendamiento	48,721	36,296
Otros ingresos	9,888	9,397
Ingresos totales	1,622,373	1,168,695
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	249,766	174,763
Costos y gastos de alimentos y bebidas	173,288	123,545
Costos y gastos administrativos	659,952	503,514
Total costos y gastos generales	1,083,006	801,822
Contribución hotelera	539,367	366,872
Gastos inmobiliarios	20,943	16,676
Gastos administrativos de FibraHotel	28,343	25,358
Comisión de Asesoría	53,023	52,195
EBITDA Ajustado	437,057	272,644
Depreciación	179,993	122,536
Utilidad en operación	257,064	150,108
Gastos extraordinarios, neto	18,339	44,155
Utilidad en operación ajustada	238,725	105,953
Otros ingresos, neto	2,469	1,975
Resultado integral de financiamiento	(72,709)	(4,354)
Utilidad antes de impuestos	168,486	103,574
Impuestos	(725)	(618)
Utilidad neta integral consolidada	169,210	104,191

A continuación presentamos cierta información financiera de nuestro Portafolio Actual Estabilizado y No Estabilizado para los periodos de seis meses terminados al 30 de junio 2016 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

	<u>al 30/6/2017</u>	<u>%</u>	<u>al 30/6/2016</u>	<u>%</u>
Ingresos:				
Total hoteles administrados	1,573,450	97.0%	1,132,475	96.9%
Hoteles administrados - Estabilizados	1,293,095	79.7%	1,101,130	94.2%
Hoteles administrados - No estabilizados	280,354	17.3%	31,346	2.7%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	48,923	3.0%	36,219	3.1%
Ingresos totales	1,622,373	100%	1,168,695	100%
Contribución hotelera:				
Total hoteles administrados	490,444	90.9%	330,653	90.1%
Hoteles administrados - Estabilizados	408,966	75.8%	328,617	89.6%
Hoteles administrados - No estabilizados	81,478	15.1%	2,036	0.6%
Arrendamiento	48,923	9.1%	36,219	9.9%
Contribución hotelera total	539,367	100%	366,872	100%

(Cifras en miles de pesos)

	<u>al 30/6/2017</u>	<u>Var.</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Margen de contribución hotelera:			
Total Hoteles administrados	31.2%	197 pp	29.2%
Hoteles administrados - Estabilizados	31.6%	178 pp	29.8%
Hoteles administrados - No estabilizados	29.1%	2,257 pp	6.5%
Arrendamiento	100.00%	(0 pp)	100.0%
Margen de contribución hotelera total	33.2%	185.4 pp	31.4%

Para mayor detalle sobre nuestra situación financiera, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada".

IV. EL PROGRAMA

A. Características del Programa

El programa de CBFIs a que se refiere este Prospecto (el "**Programa**"), fue apro fue aprobada por la Asamblea General de Tenedores de FibraHotel el 1 de septiembre de 2017, mismo que ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias Emisiones de CBFIs con características de colocación iguales o distintas para cada una de ellas, según se especifique en los documentos de cada Emisión. El precio de la colocación, monto total de la Emisión de CBFIs, la Fecha de Emisión, entre otras características de los CBFIs de cada Emisión, serán acordadas por el Administrador y/o el Comité Técnico, con asesoría del Asesor y con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión de CBFIs, observándose, en su caso, los límites establecidos en el presente Prospecto. En el entendido que cada Emisión al amparo del Programa deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, pudiendo autorizar para cada emisión subsecuente, un monto total autorizado. En el entendido que el Fideicomiso podrá llevar a cabo tantas emisiones subsecuentes como sean necesarias para agotar el monto total autorizado correspondiente, sin necesidad de aprobaciones adicionales por parte de la Asamblea de Tenedores. Las Emisiones de CBFIs que se realicen al amparo del Programa serán de conformidad con lo que se establece en este Prospecto, en el Fideicomiso, en el Título y en el Suplemento Informativo correspondiente. Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFIs al amparo del Programa, siempre y cuando no se exceda del Monto Total Autorizado del Programa y, en términos generales, tendrán las características que se indican a continuación, en el entendido que, cada Emisión al amparo del Programa podrá tener características diferentes a las señaladas a continuación.

Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso FibraHotel.

Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, respecto de la Emisión de CBFIs y sus Anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

Fideicomitente: Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

Fideicomitentes Adherentes Relevantes: Cualquier Propietario que contribuya los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios Primero Lugar: en Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios Segundo Lugar: en Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes

Inmuebles Aportados Adicionales.

Fideicomisario en Tercer Lugar:	El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
Administrador:	Fibra Hotelera, S.C.
Asesor:	Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.
Clave de la Pizarra:	FIHO 12.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a los que se refiere el artículo 7 fracción VII de la Circular Unica de Emisoras.
Valor Nominal:	Los CBFIs no tienen valor nominal.
Denominación:	Pesos, Moneda Nacional.
Tipo de Oferta:	Será señalado para cada Emisión en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta Ps. \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), y el número de los CBFIs dependerá de factores ajenos a la Emisora, tales como el precio del CBFI en el momento de la emisión subsecuente correspondiente, por lo que el número de CBFIs a emitirse al amparo del Programa se determinará en cada caso, en el entendido que en ningún caso excederá el Monto Total Autorizado del Programa.
Precio de Colocación:	El precio de colocación por CBFI será señalado para cada Emisión en el Título, en los Avisos de Oferta Pública, en los Avisos de Colocación y/o en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.
Monto por Emisión de CBFIs:	El monto de cada Emisión será determinado individualmente sin exceder el Monto Total Autorizado del Programa, menos el monto correspondiente de previas Emisiones de CBFIs.
Forma de Liquidación:	La liquidación de nuestros CBFIs se llevará a cabo mediante el sistema de liquidación y custodia de Indeval.
Fecha de Emisión y Liquidación:	La fecha de emisión y liquidación de los CBFIs serán determinadas para cada Emisión de CBFIs realizada al amparo del Programa y se establecerá en el Título, en los Avisos de Oferta Pública, Avisos de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes,

según sea el caso.

Recursos Netos de la Oferta Global: Será señalado para cada Emisión de CBFIs, en el Título, en el Aviso de Oferta, Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Recursos Netos de la Oferta en México Será señalado para cada Emisión de CBFIs, en el Título, en el Aviso de Oferta, Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Recursos Netos de la Oferta Internacional Será señalado para cada Emisión de CBFIs, en el Título, en el Aviso de Oferta, Aviso de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

Vigencia del Programa: 5 años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV.

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Intermediarios Colocadores: Para la primera Emisión subsecuente al amparo del Programa, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada para actuar como Intermediario Colocador que sea nombrada como Intermediario Colocador por parte del Fiduciario en cada una de las Emisiones, según se indique en el Contrato de Colocación y el Suplemento Informativo respectivo.

Para mayor información acerca del Plan de Distribución, favor de referirse a la sección "II. El Programa – C. Plan de Distribución".

Intermediarios Colocadores Internacionales: Significa, para la primer Emisión al amparo del Programa, Goldman Sachs & Co. LLC, UBS Securities LLC, y Evercore Group, LLC, y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada para actuar como Intermediario Colocador que sea nombrada como Intermediario Colocador por parte del Fiduciario en cada una de las Emisiones, según se indique en el Contrato de Colocación y el Suplemento Informativo respectivo.

Suplementos Informativos: Para cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el monto total de la Emisión de CBFIs, la Fecha de Emisión y Liquidación, entre otras características de los CBFIs de cada Emisión, serán determinadas por el Fiduciario con la asesoría del o de los Intermediarios Colocadores y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el

Suplemento Informativo respectivo.

Patrimonio Fideicomiso: **del** El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, conforme se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

Inversiones en Bienes Inmuebles: El Fiduciario del Fideicomiso llevará a cabo Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas inversiones deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso.

Derechos de los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 de la LMV, 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 por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre nuestros Bienes Inmuebles a sus Tenedores por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.

Distribuciones: Conforme a la Sección 14.4 de la Cláusula Décima Cuarta del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral. La política de distribución es y será determinada por nuestro Comité Técnico.

Dicha política de distribución tiene como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

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

Conforme a lo establecido por la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Derechos de voto: Todos los Tenedores tienen los mismos derechos de voto. Sin embargo, de acuerdo con nuestro Fideicomiso cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, tiene el derecho de designar a un miembro y a su

correspondiente suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% de tenencia de nuestros CBFIs en circulación. Ver sección "XV. Administración - E. Elección del Comité Técnico".

Cada CBFI le da derecho a su tenedor a votar en cualquiera de nuestras Asambleas de Tenedores de CBFIs, excepto por lo previsto en nuestro Fideicomiso respecto a la adquisición de nuestros CBFIs por alguna persona en contravención a las disposiciones contra la toma de control según lo determine nuestro Comité Técnico, y en virtud de lo anterior no podrán votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno, diferente a los derechos económicos, derivado de ellos. Ver sección "XIX. Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso".

Restricciones de propiedad y transferencia:	de y Conforme a la Cláusula Vigésimo Novena de nuestro Fideicomiso, existen algunas restricciones referentes a la tenencia y a la enajenación de nuestros CBFIs, en donde se establece que toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas que lleguen a acumular en una o varias operaciones el 9% (nueve por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa y por escrito del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
Lugar y Forma de Pago:	Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.
Representante Común:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).
Legislación Jurisdicción:	y Los CBFIs serán regidos e interpretados de acuerdo con la Legislación aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes es y será la Ciudad de México.
Régimen Fiscal:	Ver sección "XXI. Régimen Fiscal e Impuestos".

B. Destino de los Recursos

El destino de los recursos que se obtengan mediante la Emisión y Colocación de los CBFIs a través de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, será

determinado para cada una de las Emisiones y se señalará en los Avisos de Oferta Pública, Avisos de Colocación y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

C. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte u otra u otras casas de bolsa, quienes actuarán como Intermediarios Colocadores y ofrecerán los CBFIs que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de toma en firme/mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento Informativo correspondiente. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador podrá celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los CBFIs que se emitan en cada una de las posibles Emisiones al amparo del Programa.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los CBFIs emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base diversa y representativa de inversionistas. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los CBFIs que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial, banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Los CBFIs se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante un proceso de subasta. Los términos y la forma de colocar cada Emisión se determinarán en el Suplemento Informativo correspondiente.

Cualquier persona que desee invertir en los CBFIs que se emitan al amparo del Programa, y siempre y cuando se permita su participación en términos de las características específicas de cada Emisión al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Para efectuar colocaciones, el Fiduciario, junto con el Intermediario Colocador, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, vía telefónica y, en algunos casos, sosteniendo reuniones separadas con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los CBFIs que sean emitidos al amparo del Programa). Cada uno de los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido prestar para la colocación de los CBFIs que sean emitidos al amparo del Programa.

El Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

D. Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa representarán aproximadamente Ps. \$26,650,849.55 (veintiséis millones seiscientos cincuenta mil ochocientos cuarenta y nueve Pesos 55/100 M.N.). Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa detallados a continuación serán cubiertos con los recursos obtenidos en la primer Emisión al amparo del presente Programa con clave de pizarra "FIHO 12".

Gastos Relacionados con el establecimiento del Programa	Ps. \$	IVA
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	\$20,902	---
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV*	\$19,531.55	\$3,125.05
3. Honorarios asesores legales*	\$18,336,041.00	\$1,246,808.00
4. Comisión por estructuración*	\$8,274,375.00	\$1,323,900.00
Total	\$26,650,849.55	\$2,573,833.05

*Montos calculados en conjunto con la primer Emisión al amparo del Programa con clave de pizarra "FIHO 12".

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones al amparo del Programa, serán informados en los Avisos de Oferta Pública, Avisos de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

V. FACTORES DE RIESGO

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto y aquella que se incluya en el Suplemento Informativo correspondiente y de manera especial la que se incluye en la presente sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros **(i)** que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; **(ii)** no conocidos a la fecha del establecimiento del Programa o a la fecha de la Oferta; o **(iii)** en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso o del Administrador, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Al tomar una decisión de inversión, los inversionistas deben considerar los riesgos relacionados con nuestros Hoteles y nuestras Operaciones.

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otras índoles implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto y aquella que se incluya en el Suplemento Informativo correspondiente, como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en desempeño histórico alguno que se describa en el presente Prospecto y que se llegue a describir en el Suplemento Informativo correspondiente, para tomar su decisión de invertir o no en los CBFIs. Toda información relativa a desempeño contenida en el presente Prospecto y aquella que se incluya en el Suplemento Informativo correspondiente no ha sido auditada ni verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los potenciales tenedores.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión del Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital.

A. Riesgos relacionados con nuestras operaciones

Todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para la industria inmobiliaria en México.

Estamos regulados por las leyes de México y todos nuestros activos están localizados en México. En consecuencia, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para la República Mexicana,

incluyendo la situación general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, la reglamentación, impuestos y reglamentos de confiscación, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para mayor información sobre estos y otros riesgos referentes a México, consulte la sección "V. Factores de riesgo—F. Riesgos Relacionados con México".

La competencia de otros Hoteles en los mercados en los que operamos podría afectar adversamente los niveles de ocupación y/o las ADRs, lo cual podría representar un efecto adverso importante para nosotros.

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 nosotros podemos ofrecer, lo cual, podría resultar en que dichos competidores aumenten su ocupación a costa de nosotros. Dada la importancia de la ocupación en Hoteles de Servicio Limitado, Servicio Selecto, Servicio Completo 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.

Dependemos de fuentes externas de capital para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones.

Para efectos de mantener nuestra clasificación como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir o refinanciar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicanas es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivos que las que se ofrecen en países como los Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además, la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa en los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar el desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual en Desarrollo, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital depende y dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar

en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Estamos sujetos a riesgos de negocio, financieros y de operación inherentes a la industria de la hospitalidad, lo cual podría disminuir nuestros ingresos y limitar nuestras oportunidades de crecimiento.

Tanto nosotros como el Administrador estamos sujetos a varios riesgos de negocio, financieros y de operación inherentes a la industria de hospitalidad, incluyendo:

- cambios en los costos de operación, incluyendo energía, comida y bebida, compensación, beneficios y seguros;
- volatilidad de ADRs e índices de ocupación, los cuales pueden cambiar de forma impredecible;
- cambios en las leyes, regulaciones fiscales y gubernamentales que influyen o determinen sueldos, precios, tasas de interés o procesos y costos de construcción y mantenimiento;
- costos y cargas administrativas relacionados con el cumplimiento de la ley y regulación aplicable;
- escasez de mano de obra o interrupción de trabajo;
- aumento de inseguridad y violencia en las regiones en las que algunos de nuestros Hoteles están ubicados;
- la disponibilidad y costo del capital necesario para que podamos financiar inversiones, gastos de mantenimiento y obligaciones de servicio de deuda;
- retrasos en o cancelaciones de desarrollos planeados o futuros o proyectos de remodelación;
- la calidad de servicios proporcionados por nuestras Compañías Operadoras;
- eventos impredecibles fuera de nuestro control, como son ataques terroristas, advertencias de seguridad, inestabilidad política, hostilidades regionales, imposición de impuestos o cargas por autoridades regulatorias, accidentes relacionados con viajar;
- la habilidad de terceras partes (internet y otros intermediarios de viajes) para atraer y retener clientes;
- la competencia de otros operadores y marcas hoteleras; y
- fenómenos naturales como terremotos, huracanes, tormentas entre otros pueden afectar las operaciones de nuestros Hoteles y resorts en ciertas regiones a pesar de estar asegurados.

Cualquiera de estos factores podría disminuir nuestros ingresos, incrementar nuestros costos, limitar nuestras oportunidades de crecimiento y afectar adversamente

nuestra condición financiera y resultados de operación, flujos de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro desempeño se encuentra sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las Inversiones en Bienes Inmuebles se encuentran sujetas a varios riesgos y fluctuaciones en el valor y demanda, muchos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden reducir el efectivo disponible para las Distribuciones, así como el valor de nuestros Hoteles. Estos eventos incluyen, sin limitación:

- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y adquirentes de inmuebles;
- cambios en las leyes, regulaciones y políticas de gobierno, incluyendo sin limitación, leyes fiscales, de uso de suelo, ambientales y de seguridad, políticas fiscales del gobierno y cambios en la aplicación de las mismas;
- competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluyendo otras empresas inmobiliarias, FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- aumentos en el costo de administración de Hoteles;
- fluctuaciones en las tasas de interés y tasas cambiarias, que podrían afectar adversamente nuestra capacidad o la capacidad de los adquirentes y arrendatarios de inmuebles para obtener financiamientos en términos favorables o en lo absoluto; e
- incrementos en los gastos, incluyendo sin limitar, gastos de seguros, laborales, energía, valuaciones y otros impuestos y costos de cumplimiento con las leyes, regulaciones y políticas gubernamentales y restricciones en nuestra capacidad para trasladar gastos a nuestros arrendatarios.

Cambios en el mercado o valuación de nuestras propiedades debido a que ocurra cualquiera de estos eventos podría afectar adversamente el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestra capacidad para vender valores y aumentar el capital para incrementar nuestros negocios depende y dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestra falta de cumplimiento con las expectativas del mercado con relación a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores.

Nuestra disponibilidad de capital depende y dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs el cual, a su vez, depende y dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el atractivo de las inversiones en México, ambiente macroeconómico y perspectiva;
- el grado de interés de los inversionistas;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro rendimiento operativo y financiero;
- el rendimiento operativo y financiero del sector hotelero;
- informes de analistas sobre nosotros, la industria inmobiliaria mexicana y el sector hotelero;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las distribuciones futuras;
- la falta de mantener o aumentar nuestras distribuciones, las cuales dependen, en gran parte, del flujo de caja de nuestras operaciones, lo que a su vez depende del aumento en los ingresos por adquisiciones adicionales y aumentos en la ocupación y las ADR; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

Nuestra falta de cumplimiento con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a distribuciones de efectivo probablemente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, en consecuencia, nuestra disponibilidad de capital.

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 estos inmuebles.

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

Nuestros convenios financieros futuros probablemente contendrán, disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, incluyendo obligaciones que podrían ser más restrictivas que nuestra Política de Apalancamiento, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Probablemente estaremos sujetos a ciertas limitantes conforme a disposiciones restrictivas incluidas en convenios de financiamiento futuros, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación y nuestra capacidad de asumir deuda adicional. Nuestros convenios futuros de financiamiento podrían incluir líneas de crédito, deuda a nivel de inmuebles, incluyendo hipotecas y créditos de construcción, cualquiera de los cuales probablemente contendrá disposiciones restrictivas. Por ejemplo, si obtenemos una línea de crédito con una o más instituciones financieras y de crédito o emitimos deuda, se prevé que dicho financiamiento contendrá ciertas disposiciones comunes que, entre otras cosas, podrían restringir nuestra capacidad para:

- adquirir activos o negocios o disponer de ellos;
- incurrir deuda adicional;
- efectuar distribuciones antes del pago de la deuda;
- efectuar gastos de capital;
- constituir gravámenes sobre activos;
- celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones;
- participar en fusiones o concentraciones; o
- de otra manera, llevar a cabo actividades de fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, inmuebles o activos adicionales, o participar en ciertas operaciones de cambio de control y venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores.

Asimismo, dicho financiamiento probablemente nos exigiría mantener ciertas razones financieras específicas y reservas de servicio de deuda y cumplir con evaluaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, capital mínimo y requisitos mínimos de capitalización que pueden ser más restrictivos que aquéllos previstos por nuestra Política de Apalancamiento. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría ocasionar un evento de incumplimiento o causar el vencimiento anticipado de parte o el total de nuestra deuda, lo que resultaría en un efecto adverso importante para nosotros.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos presentes o futuros así como nuestra capacidad para refinanciar nuestra deuda existente, en caso de ser necesario, podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Hemos incurrido en deuda y podemos incurrir en deuda adicional, incluyendo deuda garantizada con Bienes Inmuebles y otros derechos, lo cual nos puede someter a riesgos adicionales, incluyendo los siguientes:

- nuestro endeudamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada;
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs; y
- en caso de incumplir con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

Nuestras oportunidades de adquisición y desarrollo futuras podrían no consumarse o podrían no obtener los resultados que esperamos.

Estamos activamente involucrados en el proceso de identificación, análisis y negociación de oportunidades de adquisición y desarrollo. No podemos ofrecer garantías de que tendremos éxito en consumir dichas oportunidades de adquisición en condiciones favorables para nosotros o incluso, que dichas adquisición se lleven a cabo, ni que completaremos nuestros proyectos de desarrollo de conformidad con el calendario y presupuesto previsto o en absoluto. Nuestra incapacidad para alcanzar los objetivos previstos de adquisiciones y desarrollos podría tener un efecto adverso significativo en nuestro negocio, liquidez, posición financiera y/o resultados de operación. Además, los activos que adquiramos en el futuro, pueden estar sujetos a pasivos desconocidos o contingentes para los cuales no podamos tener ningún recurso o sólo un recurso limitado contra los vendedores. Como resultado, no hay garantía de que recuperaremos cualquier cantidad con respecto a pérdidas consecuencia de incumplimientos por parte de los vendedores de sus declaraciones y/o garantías. El monto total de los costos y gastos que podemos incurrir en relación con los pasivos asociados con los Hoteles adquiridos puede superar nuestras expectativas. También podemos experimentar otros efectos adversos imprevistos, todos los cuales pueden afectar adversamente nuestros ingresos, gastos, resultados operativos y situación financiera.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, estaríamos obligados a pagar un deducible significativo en cualquier reclamo o incurrir esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.

Contamos con seguros de cobertura amplia, incluyendo contra daños materiales, accidentes y por interrupción del negocios. Ciertos riesgos pueden no ser asegurables o no es aconsejable asegurarlos desde un punto de vista económico, incluyendo las pérdidas causadas por actos de guerra o disturbios. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en, como las utilidades y el flujo de efectivo esperados de un activo. Si dicha pérdida está asegurada, podemos vernos obligados a pagar un deducible significativo sobre

cualquier reclamación para la indemnización de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, los futuros acreedores pueden exigir estos seguros, y nuestra falta de obtenerlos podría constituir un incumplimiento conforme a nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender los seguros contra terremoto, inundación u otros seguros sobre cualquiera de o en todos nuestros activos en el futuro, si el costo de las primas para cualquiera de estas pólizas supera, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Asimismo, si cualquiera de nuestras aseguradoras se vuelve insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a precios potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamación pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones podrían resultar adversamente afectados de manera importante. Consulte la sección "XIII. Negocios y Hoteles— Q. Seguros" del presente Prospecto.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún cuando nuestros ingresos no aumenten, afectando adversamente nuestros resultados operativos.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos prediales, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar y renovar nuestros Hoteles periódicamente, el costo de cumplir con las normatividad aplicable, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Asimismo, podemos vernos obligados a efectuar gastos de capital conforme a nuestros Contratos de Operación Hotelera. Si nuestros costos operativos aumentan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados operativos podrían verse afectados adversamente de manera importante.

Los gastos de poseer y operar un Hotel no necesariamente se reducen cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia producen una reducción de los ingresos del Hotel. En consecuencia, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de manera proporcional. Los costos relacionados con inversiones en Hoteles, tales como impuestos prediales, seguros, pagos de créditos y mantenimiento, generalmente no se reducirán aún si un Hotel no está a su ocupación tope o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Estamos obligados a efectuar depósitos a una cuenta de gastos de capital y podemos vernos obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestros Hoteles para cumplir con nuestros Contratos de Operación Hotelera y arrendamientos y conservar y atraer huéspedes, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros Contratos de Operación Hotelera generalmente requieren que nuestras Compañías Operadoras abran, en nuestro nombre, una cuenta de reserva para reparaciones y remplazos mayores y otros gastos de capital depositando el cinco por ciento de los ingresos operativos brutos cada mes en dicha cuenta. Si los ingresos operativos brutos en un mes en particular no son suficientes para cumplir con el requerimiento de reserva, estamos obligados a cubrir el déficit mediante un depósito en la cuenta, lo cual podrá reducir el efectivo disponible para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, conforme a nuestros contratos de administración hotelera, podemos vernos obligados a efectuar gastos de capital significativos o prestar servicios adicionales a nuestros huéspedes. En consecuencia, podemos vernos obligados a suspender las operaciones en algunos de nuestros Hoteles o a ofrecer tarifas reducidas a nuestros huéspedes durante el tiempo de cualquier programa de construcción. Puede ser necesario que aumentemos nuestro capital para hacer frente a dichos gastos. Si no logramos hacerlo o bien, el capital no está disponible por algún motivo, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría resultar en una disminución en las tasas de ocupación, lo que causaría disminuciones en los RevPAR y podría reducir el efectivo disponible para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Si no podemos vender, enajenar o refinanciar uno o más de nuestros inmuebles en el futuro, podríamos no alcanzar nuestros objetivos de inversión y nuestros negocios pueden verse adversamente afectados.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas y son difíciles de vender rápidamente. Los productos, en su caso, generalmente se obtienen de una inversión al enajenar o refinanciar el inmueble en cuestión. Podríamos ser incapaces de alcanzar nuestros objetivos de inversión por ventas, otra enajenación o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo determinado o de otra manera podríamos ser incapaces de llevar a cabo cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para un inmueble, cambios en la situación financiera o prospectos de posibles compradores, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en las leyes, reglamentos o políticas fiscales de la jurisdicción donde está ubicado el inmueble. Consulte la sección "V. Factores de Riesgo – A. Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones- Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo."

Nuestros activos pueden estar sujetos a cargos por deterioro, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de nuestras operaciones.

Evaluamos nuestros Hoteles y otros activos periódicamente para detectar indicadores de deterioro. La determinación sobre la existencia de indicadores de deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del Hotel y la estructura jurídica. Por ejemplo, las pérdidas operativas o los flujos de efectivo negativos en un ejercicio fiscal en particular, si se combinan con un historial o una proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a nuestros resultados operativos que en términos de porcentaje, con respecto a ingresos, sean sustancialmente mayores a aquellos de ejercicios anteriores, la obsolescencia, reducción en la demanda de servicios prestados, la competencia y la presencia de

otros factores económicos o legales pueden resultar en un cargo por deterioro. Si se determina que ha ocurrido un deterioro, podría ser necesario realizar un ajuste en el valor residual neto del activo, lo que podría tener un efecto adverso importante sobre nuestro valor neto de activos y en los resultados de operaciones en el período en el cual se registra el cargo por deterioro.

Nuestras operaciones están sujetas a distintas leyes y reglamentos ambientales y sobre y podemos incurrir costos que tengan un efecto adverso importante en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad conforme a o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Nuestro negocio de adquirir, desarrollar y arrendar Bienes Inmuebles está sujeto a leyes, reglamentos, regulaciones a un nivel federal, estatal y municipal en México, respecto de asuntos de desarrollo urbano, limpieza, de seguridad y ambiental. Específicamente con respecto a asuntos ambientales, podríamos estar sujetos a responsabilidades derivadas de ciertas leyes y regulaciones respecto del manejo de desechos tóxicos y contaminación de sitio, que prevén que los dueños y poseedores de bienes inmuebles afectados comparten obligación solidaria por la limpieza y remediación de dichos sitios con la parte que contaminó dicho sitio, independientemente de cualquier recurso o acción disponible a dichos propietarios y/o poseedores en contra de la parte contaminante, y sin importar cualquier responsabilidad que dicha parte contaminante pueda tener. Además, la transferencia directa de sitios contaminados está sujeta a la aprobación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) si dicha autorización no es obtenida dentro del tiempo requerido para una operación, podríamos incurrir en costos adicionales y demoras en relación con la expansión de nuestros Bienes Inmuebles o la desinversión de los mismos.

Adicionalmente, de conformidad con la Legislación aplicable en materia ambiental, el gobierno mexicano ha promulgado reglamentos respecto de planes ecológicos, riesgo ambiental y evaluación de impacto, contaminación ambiental, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales y contaminación de suelo, entre otras. Las autoridades federales, estatales y municipales en México, como la SEMARNAT, la Procuraduría Federal de Protección al Medio Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos mexicanos estatales y municipales, tienen el poder de demandar civil, administrativa y penalmente a las empresas, y detener un desarrollo que, incumpla con la Legislación aplicable ambiental.

Es posible que cierta contaminación pudiera estar presente en nuestros Hoteles en concentraciones que podrían requerir limpieza o remediación, los costos de los cuales podrían ser significativos y podrían ser superiores a nuestra cobertura de seguros. Podríamos también descubrir nueva información respecto de asuntos existentes o descubrir nuevos asuntos que podrían material y adversamente afectarnos. Es posible que los bienes inmuebles afectados con contaminación de suelo podrían causar retrasos en construcción, gastos adicionales de limpieza o remediación y resultar en un aumento de costos.

Prevedemos que la regulación de nuestro negocio de arrendamiento conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más estricta con el tiempo. No podemos predecir el efecto, en su caso, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre el

resultado de nuestras operaciones, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera, ni tampoco podemos asegurar que las leyes, reglamentos y estándares que afectan nuestra industria o la exigencia de los mismos no cambiarán en una manera que podría incrementar nuestros costos al hacer negocios o podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultado de operaciones, condición financiera o prospectos.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables a nuestros Hoteles, incluyendo requerimientos de permisos, licencias, zonificación y ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, resultar en costos o demoras significativas y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Hoteles están sujetos a diversas disposiciones, leyes locales y a requerimientos reglamentarios, incluyendo requerimientos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y otras restricciones, pueden restringir el uso de nuestros Hoteles y exigirnos obtener la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestros inmuebles, inclusive antes de adquirir o de desarrollar un inmueble o cuando se desarrolle o se realicen renovaciones en cualquiera de nuestros inmuebles. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requerimientos relacionados con prevención incendios y seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no afectarán adversamente nuestras actividades o a la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o resultar en costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento puede verse adversamente afectada de manera importante por nuestra capacidad de obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra falta de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto adverso importante en nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación.

El incumplimiento de la Legislación aplicable en materia ambiental podría traer como consecuencia una serie de sanciones oscilando, dependiendo de la jurisdicción y de la gravedad de la violación, entre multas monetarias a la revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros, arresto administrativo, confiscación del equipo contaminante, en algunos casos, clausura temporal o permanente de las instalaciones; e inclusive cárcel, cuando las violaciones ambientales sean clasificadas como delitos penales.

Además, nuestras operaciones deben cumplir con varios requisitos y regulaciones estatales y municipales específicos a cada jurisdicción, tales como permisos de agua y tratamientos de agua.

Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a requerimientos de presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no ser suficientes.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos de asesores legales, contadores y otros gastos significativos, incluyendo los costos

relacionados con requisitos de presentación de informes de una empresa que cotiza en la BMV y de gobierno corporativo, incluyendo requerimientos conforme a la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Si no logramos implementar controles operativos apropiados, los resultados de nuestras operaciones podrían resultar perjudicados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Asimismo, si identificamos deficiencias o debilidades importantes en nuestro control interno que no podamos subsanar oportunamente, podríamos estar sujetos a multas, suspensión de cotización en la BMV, y en algunas circunstancias, a una cancelación de registro en la BMV, conjuntamente con una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o penales. Las deficiencias, incluyendo cualquier debilidad importante en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podrían resultar en errores en nuestros estados financieros que podrían obligarnos a elaborar nuevamente nuestros estados financieros, provocar que no cumplamos con las obligaciones de presentación de informes y resultar en que los Tenedores de nuestros CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría causar una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o afectar adversamente de manera importante nuestros negocios, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

Podemos ser incapaces de continuar llevando a cabo adquisiciones adicionales que harían crecer nuestros negocios y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos no llegar a integrar y operar exitosamente los inmuebles adquiridos.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de Hoteles a medida que surjan oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir Hoteles en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los Hoteles deseados debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayor capital, incluyendo Compañías Operadoras, otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS y fondos de inversión;
- podríamos adquirir Hoteles que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y los operadores que designemos para estos Hoteles podrían no manejarlos exitosamente para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Hotel deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede ser en términos insatisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Hoteles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Hoteles adquiridos;

- los contratos para la adquisición de Hoteles comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas al cierre, incluyendo la conclusión satisfactoria de la auditoría previa y aprobaciones conforme a la regulación aplicable, y podemos emplear tiempo y dinero considerables en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

- el proceso de adquirir o de dar seguimiento a la adquisición de un nuevo Hotel puede desviar la atención de los directivos de nuestro asesor de nuestras operaciones de negocios existentes;

- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de portafolios de Hoteles;

- podemos enfrentar dificultades en la capacitación e integración de nuevos empleados a nuestra plataforma operativa;

- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de ocupación y a ADR más bajas de las esperadas; y

- podríamos adquirir Hoteles sin recurso alguno, o solo con recurso limitado, respecto de los pasivos, sean conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamaciones por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los Hoteles y demandas de indemnización por los socios, consejeros, funcionarios y otras personas indemnizadas por los propietarios anteriores de los Hoteles.

Si no logramos llevar a cabo las adquisiciones de los Hoteles en términos favorables, u operar los Hoteles adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda podrían verse adversamente afectados de manera importante.

La demora en la recepción de la devolución del impuesto al valor agregado pagado en relación con nuestra adquisición de Hoteles podría tener un efecto adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a pagar el impuesto al valor agregado en relación con nuestra adquisición de Hoteles. Conforme al artículo 6 de la *Ley del Impuesto al Valor Agregado* y el artículo 22 del *Código Fiscal de la Federación*, las autoridades fiscales nos deben devolver dichos montos dentro de los cuarenta 40 Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud de devolución respectiva. En la medida que experimentemos demoras en la recepción de dicha devolución, nuestros flujos de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse adversamente afectados de manera importante.

Podríamos no ser capaces de ampliar exitosamente nuestro negocio a nuevos mercados y segmentos, lo cual podría afectar adversamente el rendimiento de nuestras inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podríamos explorar la adquisición y/o desarrollo de Hoteles en nuevos mercados y segmentos en México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar exitosamente Hoteles en nuestros mercados y segmentos actuales también es aplicable a nuestra capacidad de adquirir e integrar exitosamente Hoteles en nuevos mercados. Además de estos riesgos, podríamos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que incursionemos, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad de entrar en esos mercados. Podríamos no obtener el rendimiento deseado sobre nuestras inversiones en nuevos mercados. Si no logramos entrar en nuevos mercados de manera exitosa, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y la capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían resultar adversamente afectados.

Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo.

Para continuar siendo considerados como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que desarrollemos o adquiramos durante un periodo de al menos cuatro años después de que concluya la construcción o adquisición, según corresponda, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a dicho inmueble. Si vendemos un inmueble durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales adversas importantes, lo que haría dicha venta menos aconsejable. A efecto de conservar los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, pretendemos conservar cualquiera de los inmuebles que hayamos desarrollado o adquirido por lo menos por cuatro años a partir de que concluya la construcción o adquisición. Al momento de vender un inmueble, tendremos que cumplir con todos los requerimientos de ley y de los contratos relevantes incluyendo, en su caso, cualquier derecho de compra preferente. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que los Propietarios de los Bienes Inmuebles del Portafolio de Aportación posean cualesquier CBFIs emitidos a éstos en las operaciones de aportación, dichos Propietarios tienen derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el inmueble), únicamente con relación a los inmuebles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio de Aportación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tienen derecho a readquirir dichos inmuebles en su totalidad a un precio aprobado por una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen un derecho preferente con relación a todos nuestros inmuebles mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de estos inmuebles, estas personas, conjuntamente a través de un representante común, tienen un derecho preferente para comprarnos dicho inmueble a un precio aprobado por una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Estos derechos y restricciones podrían perjudicar nuestra capacidad de vender inmuebles y obtener efectivo rápidamente, o en momentos oportunos. Asimismo, si decidimos vender o nos vemos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de reversión de los Tenedores relevantes y los derechos de

preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente, podrían reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección "XVII. *Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas.*"

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo inmobiliario de los Hoteles.

Los siete Hoteles de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo se encuentran en distintas etapas de desarrollo, todos los cuales esperamos sean totalmente operativos antes de que concluya el año 2019. Asimismo, conforme nuestros negocios crezcan con el tiempo, pretendemos participar en actividades de desarrollo y redesarrollo. El desarrollo de los siete Hoteles en nuestro Portafolio Actual en Desarrollo, o de desarrollos futuros, nos expone a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de autorizaciones de zonificación y otros permisos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no previstos fuera de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios o del todo; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable durante o al concluir la construcción.

Si realizamos actividades de desarrollo o redesarrollo, estos riesgos podrían resultar en retrasos sustanciales y gastos no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de los proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez comenzados, todo lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, propiedades recién desarrolladas podrían no estabilizarse por un largo periodo de tiempo, durante el cual dichas propiedades operarían con tasas de ocupación y ADRs reducidos. No podemos asegurar que cualquier propiedad en desarrollo o recién desarrollada, podrá lograr nuestras metas de desempeño en nuestro calendario esperado o del todo. La inhabilidad de una propiedad recién desarrollada o en desarrollo, de alcanzar su meta de desempeño en nuestro calendario esperado o del todo, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los inmuebles de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo o los bienes inmuebles que tengamos intención de desarrollar en el futuro pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo o pueden ser más costosos de lo anticipado.

Los inmuebles de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo. La conclusión de nuestro

Portafolio Actual en Desarrollo nos expone a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos sin anticipar fuera de nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de material y sobrecostos de construcción.

Adicionalmente, nuestras actividades de desarrollo y construcción presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

- podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento o no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;

- podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios o huéspedes presentes o futuros dichos costos incrementados;

- podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;

- podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;

- podríamos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado; y

- el costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.

Estos riesgos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión del desarrollo o el redesarrollo de proyectos una vez iniciados, lo cual generaría en cualquier caso un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Ciertos Bienes Inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran sujetos a gravámenes.

Ciertos Bienes Inmuebles en el Patrimonio del Fideicomiso se encuentran sujetos a gravámenes tales como hipotecas. Los Hoteles sujetos a gravámenes no estarán libres de ellos hasta que el saldo insoluto de los créditos garantizados por dichos Hoteles y gravámenes relacionados sea cubierto. Adicionalmente, para poder cancelar los gravámenes existentes ante los Registros Públicos de la Propiedad

correspondientes, los acreedores deberán llevar a cabo los actos necesarios para tal efecto. Si no liquidamos en tiempo y forma el saldo insoluto de los créditos garantizados por los mismos y los gravámenes relacionados en los tiempos previstos por nosotros o del todo, o si dichas cancelaciones no son inscritas correctamente por los acreedores en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes, los Bienes Inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Actual podrían seguir estando sujetos a gravámenes, lo cual podría hacer que incurramos en gastos relacionados con la cancelación de dichos gravámenes, lo que podría reducir el valor de nuestros Hoteles.

No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar distribuciones en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs para mantener nuestra condición de Fibra. La Ley del Impuesto sobre la Renta exige a las FIBRAS distribuir anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Para continuar satisfaciendo los requisitos para ser considerados como una FIBRA, pretendemos pagar distribuciones equivalentes al 95% de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no tendremos obligación alguna de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las distribuciones se realizarán a criterio de nuestro Comité Técnico y depende y dependerán de nuestros ingresos, de nuestra situación financiera, del mantenimiento de nuestro carácter como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico considere relevantes eventualmente. Podemos vernos obligados a financiar las distribuciones con capital de trabajo, el producto neto de la presente Oferta Global o una venta de activos en la medida que las distribuciones superen los ingresos o flujos de efectivo de las operaciones. Financiar las distribuciones con el capital de trabajo limitaría nuestras operaciones. Finalmente, vender activos puede obligarnos a deshacernos de activos en un momento o de una manera que no se ajuste a nuestra estrategia de disposición. Si obtenemos créditos para financiar las distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría nuestros ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Podríamos ser incapaces de hacer distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No estamos obligados a efectuar distribuciones utilizando recursos que no forman parte de nuestro patrimonio.

No tenemos obligación alguna de efectuar distribuciones con recursos distintos a aquellos que forman parte de nuestros activos, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso. Nuestro Contrato de Fideicomiso no incluye garantía alguna de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs. En caso de que el patrimonio del fideicomiso sea insuficiente para efectuar todas las Distribuciones de Efectivo conforme a los CBFIs, no existe obligación alguna de los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles en nuestro Portafolio de Aportación o nuestro Asesor de efectuar dichas Distribuciones de Efectivo conforme a nuestros CBFIs.

Para efectos de las leyes mexicanas, somos un fideicomiso de emisión, no de garantía, y la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está

sujeta a que recibamos suficientes fondos de las inversiones en nuestros inmuebles.

Nuestro Contrato de Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieren el derecho de recibir Distribuciones de Efectivo del flujo de efectivo que forma o formará parte de nuestros activos. En consecuencia de que somos, para efectos de las leyes mexicanas, un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está sujeta a que recibamos suficientes fondos generados de la inversión en nuestros inmuebles.

Nuestro impuesto predial podría aumentar debido a cambios en la tasa del impuesto predial o una revaloración, lo que podría afectar adversamente nuestros flujos de efectivo.

Aún si continuamos calificando como una FIBRA para efectos fiscales, estaremos obligados al pago de impuestos estatales y locales sobre nuestros Hoteles. Los impuestos prediales sobre nuestros Hoteles pueden aumentar a medida que cambien las tasas del impuesto predial o a medida que nuestras Hoteles sean valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, el monto del impuesto predial que pagaremos a futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial pagado por nuestros Hoteles en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las distribuciones previstas a los Tenedores de nuestros CBFIs podría verse adversamente afectada de manera importante.

Las coinversiones que pudiéramos hacer podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios en participación y por disputas entre nosotros y nuestros socios en participación.

Podemos invertir en Hoteles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del inmueble, asociación, coinversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en coinversiones puedan entrar quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios en co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y pueden estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total sobre la asociación o coinversión. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en coinversiones podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la coinversión podrían causar que las instalaciones propiedad de la coinversión estuviesen sujetas a un riesgo

adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en coinversiones.

Los gastos de intereses sobre deuda que adquiramos en el futuro pueden limitar nuestro efectivo disponible para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La deuda que incurramos en el futuro puede generar intereses, en todo o en parte, a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable en la que hubiéramos incurrido así como afectar los montos disponibles para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros efectos.

Nuestros Contratos de Operación Hotelera pueden limitar nuestra flexibilidad.

Cualquier Hotel de nuestro portafolio se opera y operará de conformidad con Contratos de Operación Hotelera o arrendamientos con Compañías Operadoras de Hoteles de prestigio. Estos Contratos de Operación Hotelera y arrendamientos pueden contener normas específicas para, y restricciones y limitaciones sobre, la operación y mantenimiento de nuestros bienes. No sabemos si estas limitaciones puedan afectar nuestra capacidad de crear planes de negocios específicos diseñados para cada inmueble y para cada mercado.

Los ataques terroristas u otros actos de violencia o guerra pueden afectar los mercados en los que operaremos, y nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los ataques terroristas u otros actos de violencia pueden afectar negativamente nuestras operaciones. Hemos adquirido y podríamos adquirir Hoteles ubicados en áreas susceptibles a un ataque. Asimismo, cualquier tipo de actividad terrorista u otra actividad violenta, incluyendo actos terroristas o violentos contra instituciones y edificios o medios de transporte públicos (incluyendo aviones, trenes o autobuses) podrían disminuir los viajes de las personas, lo cual podría tener un efecto negativo en nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Estos ataques en pueden impactar directamente el valor nuestros activos por daños, destrucción, pérdida o un incremento en los costos de seguridad. Aunque podemos obtener un seguro contra actos terroristas, es posible que no podamos obtener la suficiente cobertura para pagar cualquier pérdida que incurramos. Los riesgos relacionados con posibles actos terroristas o de violencia podrían aumentar drásticamente las primas que pagamos por la cobertura de seguros contra daños materiales y siniestros. Asimismo, ciertas pérdidas que resulten de estos tipos de eventos no son asegurable o no se pueden asegurar a un costo razonable.

De manera más general, cualquier ataque terrorista u otro acto de violencia o guerra, incluyendo conflictos armados, podría resultar en un aumento de la volatilidad de, o perjuicio a, los mercados financieros la economía de México y del resto del mundo. Cualquier incidente terrorista o de violencia podría, por ejemplo, disuadir a las

personas de viajar, lo cual podría afectar la capacidad de nuestros Hoteles de generar ingresos y por lo tanto, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que un juez federal determine que alguno o algunos de nuestros inmuebles son utilizados para la comisión de delitos, podrían ser expropiados por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extensión de Dominio, sin que medie indemnización.

Conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio, las autoridades federales están facultadas para solicitar a un juez federal la extinción de la propiedad privada sobre cualquiera de nuestros Hoteles, sin contraprestación, aplicando dichos bienes a favor del Estado, en caso de que las mismas consideren que alguno o algunos de nuestros Hoteles son utilizados para la comisión del delito y dicha extinción surta efectos en virtud de una sentencia definitiva.

La aplicación inicial de nuevas NIIF puede originar impactos materiales en nuestros procesos internos.

En relación con la entrada en vigor de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), NIIF 9 "Instrumentos Financieros" e NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", a partir del 1º de enero de 2018, a la fecha no ha sido posible realizar un diagnóstico de las implicaciones de la implementación de las NIIF, o proporcionar un estimado razonable de sus efectos en los estados financieros consolidados y en los procesos internos de generación de información y registros contables, hasta haber completado un análisis y revisión detallados; dicho análisis se encuentra en proceso de elaboración por parte de FibraHotel. Finalmente, con relación a la entrada en vigor a partir del 1º de enero de 2019 de la NIIF 16 "Arrendamientos", la administración de FibraHotel inició el diagnóstico y evaluación de los impactos sin embargo por la naturaleza de sus operaciones se espera que no tenga efectos importantes en los estados financieros consolidados, incluyendo contingencias y cualquier pasivo.

B. Riesgos relacionados con las Inversiones en la Industria Hotelera

Cambios en los patrones de viaje de los huéspedes debido a la llegada de modelos de negocio disruptivos y competidores no tradicionales, podría afectar adversamente nuestras tasas de ocupación e ingresos.

La proliferación de mercados en línea que permiten a las personas listar, encontrar y rentar casas de vacación por una comisión de procesamiento y otros negocios en el mercado de reservaciones de hospitalidad bajo modelos de habitaciones persona-a-persona podría evitar que los ADRs de nuestros Hoteles aumenten a su ritmo actual y disminuir el desarrollo de nuevos Hoteles debido al aumento de oferta individual. Los clientes podrían desarrollar patrones de viaje que favorecen estas plataformas tecnológicas, lo que podría afectar adversamente las tasas de ocupación de nuestros Hoteles y, consecuentemente, nuestra condición financiera y resultado de operaciones.

El aumento de las reservaciones por internet podría afectar adversamente nuestro negocio y rentabilidad.

Un porcentaje significativo de los cuartos de nuestros Hoteles para huéspedes individuales son reservados a través de los intermediarios de viaje de internet. Buscadores y fuentes de inventarios de tipo "peer-to-peer" pueden también proveer servicios de viaje en línea que compiten con nuestros Hoteles. Si las reservaciones cambian a canales de distribución más caros, incluyendo intermediarios de viaje en internet y firmas de procuración, podría impactar materialmente los resultados de nuestros Hoteles, al aumentar los intermediarios para realizar reservaciones, estos intermediarios podrían lograr obtener comisiones más altas, tarifas por habitación más bajas u otras concesiones contractuales significativas de las marcas de las Compañías Operadores. Además, los intermediarios de hospitalidad generalmente usan estrategias de mercadotecnia agresivas, incluyendo el gasto de recursos significativos en campañas de televisión y en línea para llevar clientes a sus sitios web. Como resultado de lo anterior, los clientes pueden desarrollar lealtad de marca a las marcas ofrecidas por los intermediarios, sitios web y modernos sistemas de reservación, más que a las marcas y sistemas de nuestras Compañías Operadores. El crecimiento continuo de canales de reservación en internet podría afectar adversamente nuestra condición financiera y resultado de operaciones, flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los riesgos de operar Hoteles conforme a contratos de administración hotelera y de arrendamiento, que pueden darse por terminados o no renovarse, pueden impactar nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La continuación de nuestros Contratos de Operación Hotelera y arrendamientos está sujeta a estándares de operación específicos y otros términos y condiciones. Todas nuestras Compañías Operadoras periódicamente realizan inspecciones en nuestros Hoteles para confirmar que estamos cumpliendo con sus estándares de operación. La falta de cumplir con dichos estándares o de apegarse a los demás términos y condiciones podría resultar en la pérdida o cancelación del contrato de administración hotelera o arrendamiento aplicable. Es posible que una empresa de administración hotelera podría condicionar la continuación de su contrato con nosotros a la realización de mejoras principales que determinemos sean demasiado costosas o de otra manera no viables económicamente en vista de las condiciones económicas generales, los resultados operativos o prospectos del Hotel afectado. En tal caso, podemos optar por dejar que el contrato en cuestión venza o se dé por terminado.

No se puede garantizar que cualquiera de nuestras Compañías Operadores renueve su contrato con nosotros en cada periodo opcional. Si alguna de las Compañías Operadores termina sus Contratos de Operación Hotelera o arrendamientos con nosotros, podemos no ser capaces de obtener una empresa de administración hotelera sustituta adecuada, o de operar exitosamente el Hotel independientemente de una empresa de administración hotelera. Aun cuando encontremos una empresa de administración hotelera sustituta adecuada, no es posible garantizar que dicha empresa de administración hotelera podrá igualar los resultados de la Compañía Operadora anterior de inmediato o a largo plazo. La pérdida de un contrato de administración hotelera o de arrendamiento podría tener un efecto adverso importante en las operaciones o el valor subyacente del Hotel respectivo debido a la pérdida del reconocimiento de nombre, apoyo de marketing y modernos sistemas de reservaciones centralizados proporcionados por la empresa de administración hotelera. Nuestra pérdida de una empresa de administración hotelera para uno o más de los Hoteles en nuestro Portafolio Actual podría tener un efecto adverso importante en nuestros

ingresos y en los montos disponibles para Distribución de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos sujetos a varios riesgos operativos comunes a la industria hotelera, lo cual puede afectar adversamente nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros Hoteles están sujetos a varios riesgos operativos comunes a la industria hotelera, muchos de los cuales están fuera de nuestro control, incluyendo los siguientes:

- competencia de otros Hoteles o instalaciones de hotelería en nuestros mercados;
- las ADRs y tasas de ocupación son volátiles pueden cambiar rápidamente y sin previo aviso;
- la sobre-construcción de Hoteles en nuestros mercados, lo cual afectaría adversamente la ocupación y los ingresos en nuestros Hoteles;
- la dependencia en viajeros de negocios, comerciales y de placer;
- aumentos en costos de energía y otros gastos que afecten el turismo, lo cual puede afectar los patrones de viajes y reducir el número de viajeros de negocios y comerciales y turistas;
- aumentos en costos operativos debido a la inflación y otros factores que pueden no compensarse mediante el aumento en las tarifas de habitaciones;
- cambios en leyes y reglamentos de gobierno, políticas fiscales y reglamentos de zonificación y los costos relacionados con cumplir con dichas leyes y reglamentos,
- efectos adversos en condiciones de mercado económicas locales, regionales, nacionales e internacionales;
- imprevistos fuera de nuestro control, tales como ataques terroristas, cuestiones de salud relacionadas con el turismo, incluyendo pandemias y epidemias, inestabilidad política, hostilidades regionales, impuesto y sobrecargos gravados por autoridades reguladoras, accidentes relacionados con el turismo y patrones climáticos inusuales, incluyendo desastres naturales tales como huracanes, tsunamis o terremotos;
- el impacto de las guerras y las actividades terroristas en el turismo;
- la situación financiera de la industria de la aviación y su impacto en la industria hotelera;
- efectos adversos de una desaceleración en la industria hotelera; y
- riesgos generalmente relacionados con la titularidad de instalaciones e inmuebles hoteleros, como se discute continuación.

Estos riesgos podrían reducir las utilidades operativas netas de nuestros Hoteles, lo que a su vez podría afectar adversamente nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las temporadas en ciertos Hoteles pueden causar fluctuaciones trimestrales en los resultados de operación de nuestros activos.

El rendimiento del sector hotelero depende, por naturaleza, en las temporadas. Como resultado de los efectos de las temporadas en los ingresos del sector hotelero, nuestros resultados de operación pueden variar trimestralmente, impidiendo la comparación de la información operativa y el rendimiento a futuro de trimestre a trimestre.

La naturaleza cíclica de la industria hotelera puede causar fluctuaciones en nuestro desempeño operativo.

La industria hotelera es altamente cíclica. Las fluctuaciones en el desempeño operativo son causadas principalmente por condiciones generales económicas y del mercado local, lo cual afecta los niveles de turismo de negocios y de placer. Además de las condiciones generales económicas, la oferta de nuevas habitaciones de Hoteles es un factor importante que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y la sobre-construcción puede exacerbar aún más el impacto negativo de una recesión económica, las tarifas de habitaciones y la ocupación, y por lo tanto, los RevPAR, tienden a aumentar cuando el crecimiento de la demanda supera al crecimiento de la oferta. Una disminución en la demanda de hotelería, un crecimiento en la oferta de hotelería, podría resultar en rendimientos sustancialmente por debajo de lo esperado, o inclusive resultar en pérdidas, lo cual tendría un efecto adverso importante en nuestros negocios situación financiera, resultados de operación y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos sujetos al riesgo de un aumento en los gastos operativos de la hotelería.

Estamos sujetos al riesgo de un aumento en los gastos operativos de la hotelería, incluyendo sin limitación, los siguientes elementos de costo:

- costos de salarios y prestaciones;
- gastos de reparación y mantenimiento;
- responsabilidades laborales;
- costos de energía;
- impuestos prediales y otros impuestos;
- costos de seguros; y
- otros gastos operativos.

Asimismo, de conformidad con los términos del Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, por un monto equivalente al 1.00% (uno por ciento) del valor en

libros sin depreciar, neto de deuda, de nuestros activos. Cualquier aumento en uno o más de estos gastos operativos podría tener un efecto adverso importante en nuestros resultados de operación, flujo de efectivos y situación financiera.

Enfrentamos competencia en la industria hotelera en México, lo cual puede limitar nuestra rentabilidad y rendimiento a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre su inversión.

La industria hotelera en México es altamente competitiva. Esta competencia podría reducir los niveles de ocupación y los ingresos por renta en nuestros Hoteles, lo cual afectaría adversamente nuestras operaciones. Enfrentamos competencia de diversas fuentes. Enfrentamos competencia de otras instalaciones hoteleras, tanto en las inmediaciones de nuestros Hoteles como en los mercados geográficos en donde se ubican los mismos. Asimismo, los aumentos de los costos operativos debido a la inflación pueden no cubrirse mediante el aumento en las tarifas de habitaciones. También enfrentamos competencia de marcas hoteleras nacionales reconocidas con las cuales no estamos asociados.

Asimismo, enfrentamos competencia del mercado en línea enfocado principalmente a plataformas virtuales cliente-a-cliente, tales como "Airbnb", la cual permite a sus usuarios arrendar (en estancias cortas o prolongadas) bienes inmuebles turísticos, incluyendo departamentos, hostales, o cuartos de Hotel.

Nuestros Hoteles son operados por Compañías Operadoras independientes. Por lo tanto, nuestros ingresos dependen de la capacidad de dichas empresas de competir exitosamente con otros Hoteles en sus mercados respectivos. Algunos de nuestros competidores pueden tener recursos financieros y de marketing sustancialmente superiores a nosotros. Si nuestras Compañías Operadoras son incapaces de competir exitosamente o si las estrategias de marketing de nuestros competidores son eficaces, nuestros resultados de operación, situación financiera y capacidad de pagar nuestras deudas pueden verse adversamente afectadas y reducir el efectivo disponible para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La necesidad de viajes de negocios y, por lo tanto la demanda de habitaciones en nuestros Hoteles puede resultar adversamente afectada de manera importante por el aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios.

El aumento en el uso de tecnologías de teleconferencia y videoconferencia por las empresas podría resultar en una disminución en los viajes de negocios conforme las empresas aumentan el uso de tecnologías que permitan a distintas partes en distintas ubicaciones participar en reuniones sin tener que viajar a un lugar central de reuniones, tales como nuestros Hoteles. En la medida que dichas tecnologías juegan un papel cada vez mayor en las actividades diarias y la necesidad de viajes de negocios disminuya, la demanda de nuestras habitaciones de Hoteles puede disminuir y podríamos vernos adversamente afectados.

C. Riesgos relacionados con nuestra Relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios

Dependemos de nuestro Asesor y de nuestro personal clave para tener éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si el Contrato de Asesoría y Planeación queda sin efectos, o si nuestro personal clave en

nuestro Asesor renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros.

Consideramos que nuestro éxito depende y dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, incluyendo a los señores Simón Galante Zaga, Director Ejecutivo de nuestro Asesor, Eduardo López García, el Director Financiero y Claudia Lorena García Núñez, la Directora Jurídica de nuestro Asesor. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor o de las Compañías de Servicios podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Estamos expuestos a la calidad de servicio y al personal de nuestras Compañías de Servicios. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor continuará prestando servicios en nuestros Hoteles o que las Compañías de Servicios continuarán siendo los prestadores de servicios en relación con nuestros Hoteles, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. El Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor terminará su vigencia el 30 de noviembre de 2017, con términos de renovación automática de un año a partir de dicha fecha. Si el Contrato de Asesoría y Planeación se da por terminado y no se encuentra un sustituto adecuado, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. De igual manera, si los Contratos de Servicios se dan por terminados y no se encuentra un sustituto adecuado, podríamos ser incapaces de operar nuestros Hoteles eficientemente o del todo. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros. La terminación de nuestro Contrato de Asesoría y Planeación o los Contratos de Servicios, o la pérdida del personal clave en nuestro Asesor o en las Compañías de Servicios, puede perjudicar nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y capacidad de pagar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Existen conflictos de interés en nuestra relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI, lo cual podría resultar en decisiones que no sean convenientes para los intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, y tienen participaciones en, nuestro Asesor y las Compañías de Servicios. Nuestro Contrato de Asesoría y Planeación y los Contratos de Servicios fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubiesen sido negociados entre partes no relacionadas y no afiliadas. Asimismo, algunos directores de nuestro Asesor ejercen control sobre Grupo GDI y son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Nosotros, nuestro Asesor y las Compañías de Servicios hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, se requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y una mayoría de los miembros independientes del mismo antes de que celebremos cualquier contrato u operación importante o entremos en una relación con una parte relacionada, incluyendo nuestro Asesor, las Compañías de Servicios, nuestro Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses. Asimismo, para resolver los posibles

conflictos de interés que surjan cuando una oportunidad de inversión es apta tanto para nosotros como para Grupo GDI, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos un derecho preferente para comprar cualquier oportunidad de inversión hotelera a futuro generada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad sustancialmente cumpla con todos los requerimientos de elegibilidad de las inversiones que se establece en nuestro Contrato de Fideicomiso, mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Consulte la sección "XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionada". Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes tienen derechos de reversión únicamente con respecto a los inmuebles en nuestro Portafolio de Aportación que los mismos hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio de Aportación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, estas personas, conjuntamente a través de un representante común, tienen un derecho preferente de adquirir o readquirir dichos inmuebles de nosotros, en el entendido que dicha operación estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo la aprobación de cuando menos una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para mayor información sobre los derechos preferentes y de reversión, consulte la sección "XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas." No es posible garantizar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para resolver todos los conflictos que puedan surgir.

Nuestro Contrato de Asesoría y Planeación y los Contratos de Servicios fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros que si dichos contratos se hubieran negociado entre partes no relacionadas que no sean filiales.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, y tienen participaciones en, nuestro Asesor y en las Compañías de Servicios. Nuestro Contrato de Asesoría y Planeación y los Contratos de Servicios fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros que si dichos contratos se hubieran negociado entre partes no relacionadas o que no sean filiales.

Puede ser difícil y costoso terminar el Contrato de Asesoría y Planeación.

La terminación del Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor puede ser difícil y costosa. Conforme a los términos del Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por "causa," o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Como se define en el Contrato de Fideicomiso, "causa" ("Conducta de Destitución") significa, con relación a cualquier persona, (A) una sentencia definitiva que declare a dicha persona responsable de fraude, mala fe o negligencia inexcusable con relación a sus obligaciones (cada uno, según se interprete conforme a derecho en México), (B) cualquier conducta penal (conforme a las leyes de México) o incumplimiento intencional con la ley por dicha persona, según se relacione con nuestro Contrato de Fideicomiso o sus negocios, (C) incumplimiento sustancial por dicha persona con nuestro Contrato de Fideicomiso, o cualquier otro contrato derivado de nuestro

Contrato de Fideicomiso, o (D) la quiebra de dicha persona. Si nuestro Asesor es destituido sin "causa," por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o el 30 de noviembre de 2017 (fecha del quinto aniversario de su celebración), nuestro Asesor tiene derecho a recibir una indemnización por terminación igual a cinco veces la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, menos el monto de cualquier comisión anual anteriormente pagada a nuestro Asesor por servicios prestados. El Contrato de Asesoría y Planeación podrá ser terminado por nosotros o nuestro Asesor mediante previo aviso por escrito con 90 (noventa) días de anticipación sin el pago de la indemnización por terminación después del término inicial de cinco años. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, las Compañías de Servicios podrán ser destituidas (i) por "causa," o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Los Contratos de Servicios también podrán darse por terminados por nosotros en cualquier momento mediante previo aviso por escrito con 90 (noventa) días de anticipación una vez que concluya el término de 5 años.

Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad de un Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por los señores Simón Galante Zaga, Roberto Galante Totah, Albert Galante Saadia, y Alberto Galante Zaga. Cuatro de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo a los señores Simón Galante Zaga, Alberto Galante Zaga, y Roberto Galante Totah tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control tenga 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, también tienen la facultad de hacer que el Fideicomiso de Control impida la destitución de nuestro Asesor y las Compañías de Servicios sin "causa."

Nuestro Asesor y las Compañías de Servicios únicamente están contractualmente obligados a prestarnos servicios por un término inicial de cinco años. Posteriormente, estos contratos se podrán renovar automáticamente de manera anual; en el entendido, no obstante, que nuestro Asesor y las Compañías de Servicios podrán dar por terminados sus respectivos contratos con nosotros mediante previo aviso con 90 (noventa) días de anticipación. Si esos contratos se dan por terminados, la calidad y profundidad de los servicios de asesoría y administración de inmuebles disponibles para nosotros de estas partes pueden no ser duplicados, y podemos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Asimismo, en caso de que en nuestro Asesor o las Compañías de Servicios no puedan o no deseen continuar prestándonos servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que los honorarios que les hubiésemos pagado a éstos y en consecuencia, nuestros ingresos y flujo de efectivo pueden disminuir.

Los empleados que presten servicios en los Hoteles podrán demandarnos si una Compañía de Servicios no cumple con sus obligaciones como patrón.

Los empleados que presten servicios en los Hoteles que forman parte del Portafolio Actual podrán ser contratados por una Compañía de Servicios. Si una Compañía de Servicios no cumple con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra la Fibra y ésta podrá ser considerada responsable por incumplimiento de pago por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por la Compañía de Servicios a los empleados. La Fibra podría incurrir en

gastos considerables en relación con dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

D. Riesgos relacionados con Nuestra Organización y Estructura

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; no puede garantizarse que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación de las mismas, no cambiarán de tal manera que nos afecte adversamente.

El régimen legal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la Ley Federal del Impuesto sobre la Renta entraron en vigor el 1 de enero de 2014. No puede garantizarse que la Legislación aplicable a las FIBRAS, incluyendo los criterios emitidos por las autoridades fiscales mexicanas estableciendo lineamientos más específicos o distintos respecto de los requisitos para calificar como una FIBRA, no cambiará de forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales y/o bursátiles competentes establezcan lineamientos más específicos o cambien los requisitos para calificar como una Fibra, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia para cumplir con los mismos. Cualquier lineamiento o cambio adicional podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para llevar a cabo las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría obligar a cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra situación financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos exigir de manera menos estricta el cumplimiento de los contratos conforme a los cuales adquirimos nuestro Portafolio Inicial, el Contrato de Obra, el Contrato de Asesoría y Planeación, y los Contratos de Servicios debido a conflictos de interés con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico.

Los señores Simón Galante Zaga, Roberto Galante Totah, y Alberto Galante Zaga, cada uno de los cuales es miembro de nuestro Comité Técnico, tenían participaciones en los 21 Hoteles que constituyeron el Portafolio de Aportación y celebraron Convenios de Adhesión con nosotros en relación con dichos Hoteles conforme a los cuales recibieron CBFIs. Asimismo, algunas de estas personas son funcionarios de, y tienen una participación en, nuestro Asesor. En relación con nuestras Operaciones Iniciales, celebramos el Contrato de Obra con Grupo GDI, el Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor y nuestro Administrador celebró los Contratos de Servicios con las Compañías de Servicios. Consulte la sección "XIV. Descripción de Contratos Relevantes". Los términos de los Convenios de Adhesión, el Contrato de Obra, el Contrato de Asesoría y Planeación y los Contratos de Servicios se negociaron entre partes relacionadas, lo que podría resultar en no exigir, o exigir de manera menos estricta, nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación continua con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios y sus directivos, dado su amplio conocimiento de nuestros negocios, relaciones con nuestros huéspedes y participaciones significativas en nuestros CBFIs.

Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que integran nuestro Portafolio de Aportación Inicial, así como cualquier propiedad que nos pueda ser aportada en el futuro, ante la venta de dichos inmuebles pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.

Los Propietarios de los Bienes Inmuebles que integran nuestro Portafolio de Aportación Inicial, y cualquier propiedad que sea aportada en un futuro, tendrán consecuencias fiscales ante la venta de dichos Bienes Inmuebles por parte de la FIBRA. El ISR que se generará con motivo de la ganancia fiscal por la aportación a la FIBRA se diferirá hasta que ocurra alguno de los siguientes hechos: **(i)** que enajenemos dichos Bienes Inmuebles o **(ii)** que los Fideicomitentes Adherentes respectivos enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de dichos Bienes Inmuebles. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes podrían tener objetivos diferentes con relación a los precios y tiempos adecuados y otros términos importantes de venta de dichos Bienes Inmuebles y podrían ejercer su influencia sobre nuestros asuntos intentando demorar, diferir o impedir una operación que de otra manera sería conveniente para los intereses de los demás Tenedores de nuestros CBFIs.

Ciertos miembros del equipo directivo de nuestro Asesor y de nuestro Administrador y las Compañías de Servicios tienen intereses de negocios e inversiones externas, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Ciertos miembros del equipo directivo de nuestro Asesor y de nuestro Administrador tienen intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no aportaron o adquirieron en nuestras Operaciones Iniciales. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros de la dirección de nuestro Asesor y nuestro Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos, y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Sres. Albert Galante Saadia, Alberto Galante Zaga, Eduardo Zaga Cojab, Roberto Galante Totah, y Simón Galante Zaga, tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.

Al 30 de junio de 2017, el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad de un Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por 5 miembros. El Comité Técnico del Fideicomiso de Control está integrado por Albert Galante Saadia, Alberto Galante Zaga, Eduardo Zaga Cojab, Roberto Galante Totah, Simón Galante Zaga. Estas personas, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, podrán nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertas acciones que requieran la aprobación de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor y las Compañías de Servicios sin "causa," la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro

Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del RNV de la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses. Asimismo, algunas de estas personas son miembros de nuestro Comité Técnico, y nuestro Comité Técnico está integrado por un máximo de 21 miembros propietarios, así como un suplente por cada miembro titular.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes de vender sus CBFIs y la especulación sobre estas posibles ventas puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En relación con nuestras Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes son tenedores de 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs al 30 de junio de 2017. Cuando concluyó la Oferta Pública Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo ciertos miembros de la dirección de nuestro Asesor, el Administrador y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, transfirieron todos los CBFIs que recibieron a cambio de los inmuebles que integraron el Portafolio de Aportación a un Fideicomiso de Control. Conforme al Contrato de Fideicomiso de control, (i) por el periodo comenzado el 30 de noviembre de 2012 y finalizado el 29 de mayo de 2013, el 100% (cien por ciento) de los CBFIs en el Fideicomiso de Control al completarse nuestra Oferta Pública Inicial y Operaciones Iniciales no podrá retirarse del Fideicomiso de Control, (ii) durante el periodo comenzado el 30 de mayo de 2013 y terminado el 29 de noviembre de 2014, no más del 10% (diez por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control, y (iii) por el periodo comenzado el 30 de noviembre de 2014 y finalizado el 1° de diciembre de 2017, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control.

En los demás casos, los Fideicomitentes Adherentes podrán vender todos o algunos de sus CBFIs, sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo que en los documentos de la emisión de las ofertas realizadas al amparo del presente Programa se publique algo distinto.

Si nuestro Asesor o las Compañías de Servicios son destituidos sin "causa," las disposiciones sobre la prohibición de venta antes mencionada dejarán de ser aplicables y el Comité Técnico del Fideicomiso de Control entonces podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes respectivos de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control. Mientras que estas personas continúen detentando una participación significativa en nosotros, la liquidez y precio de mercado de nuestros CBFIs puede verse adversamente afectada. Asimismo, la especulación por la prensa, analistas bursátiles y los Tenedores de nuestros CBFIs u otros con relación a su intención de disponer de sus CBFIs podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. Por lo anterior, nuestros CBFIs pueden valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuviesen una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar ciertas de nuestras políticas del fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, obtención de créditos y distribución y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, serán determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a discreción de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores de

nuestros CBFIs. Consulte la sección "XVI. Políticas de Inversión y Políticas con Relación a Ciertas Actividades." Un cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

E. Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Titularidad de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo directivo de nuestro Asesor puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo directivo de nuestro Asesor no pretende ser un indicador, ni una garantía o predicción del rendimiento que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas hasta ahora bajo la asesoría de nuestro Asesor.

La cantidad de CBFIs disponible para venta futura podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes de nuestros CBFIs.

La emisión y venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. El ejercicio de la opción de sobreasignación, la emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de inmuebles, portafolio o negocios y otras emisiones de nuestros CBFIs como pago a nuestro Asesor podría diluir y tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Las protecciones otorgadas a los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs en México son diferentes a las otorgadas en Estados Unidos y otras jurisdicciones fuera de México.

Conforme a la ley mexicana, las protecciones otorgadas a los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs son, en algunos aspectos, distintas a las que existen en los Estados Unidos y algunas otras jurisdicciones. Las protecciones de los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs derivan de la legislación mexicana, entre otros, de la LMV y de la Circular Única de Emisoras, por lo cual, los Tenedores estadounidenses y/o extranjeros serán tratados como Tenedores mexicanos y no podrán sujetarse a otras leyes distintas que las mexicanas. En particular, el régimen jurídico en México relativo a las obligaciones de las instituciones actuando como fiduciarios de fideicomisos emisores, no está tan desarrollado como en Estados Unidos. Más aún, existen requisitos de procedimiento diferentes para promover demandas de accionistas. En consecuencia, en la práctica, puede ser más difícil para los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs hacer valer sus derechos contra nosotros y los miembros de nuestro Comité Técnico o controlar a los Tenedores de nuestros CBFIs de lo que sería para los accionistas de una empresa estadounidense. Consulte las secciones "XVIII. Tenedores Principales" y "XIX. Descripción de nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso.

Las ofertas futuras de valores que tengan un nivel preferente a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y

pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y diluir su valor.

Si decidimos emitir valores que sean preferentes a nuestros CBFIs en el futuro o de otra manera incurrimos deuda, es posible que estos valores o deuda se rijan por convenios u otros instrumentos que contengan disposiciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y resultar en una dilución de los Tenedores de nuestros CBFIs. Debido a que nuestra decisión de emitir valores en cualquier oferta futura o de incurrir en deuda de otra manera depende y dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores fuera de nuestro control, no podemos predecir o calcular la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de mercado nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución del valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye en el precio de nuestros CBFIs es el rendimiento de dividendos (*dividend yield*) sobre nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés del mercado. Un aumento en las tasas de interés del mercado puede hacer que los compradores potenciales de nuestros CBFIs esperen mayores rendimientos de dividendos, y si fuéramos incapaces de pagar el mismo, el precio de mercado de nuestros CBFIs podría disminuir.

El precio de mercado de nuestros CBFIs podría resultar adversamente afectado por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción del mercado de nuestro potencial de crecimiento y nuestras distribuciones de efectivo actuales y potenciales, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los activos subyacentes, podrá hacer que nuestros CBFIs se vendan a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFI. Para mantener nuestra calificación como una FIBRA, la Ley del Impuesto sobre la Renta requiere que distribuyamos anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal, y en general pretendemos pagar distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si retenemos flujo de efectivo operativo para efectos de inversión, reservas de capital de trabajo u otros fines, estos fondos retenidos, aunque aumenten el valor de nuestros activos subyacentes, pueden no aumentar de manera correspondiente precio de mercado de nuestros CBFIs. Nuestra falta de cumplir las expectativas del mercado con relación a ingresos y distribuciones futuros, probablemente afectaría de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

El precio de mercado de nuestros CBFIs en la presente Oferta Global puede no mantenerse después de la presente Oferta Global y puede ser volátil o disminuir, independientemente de nuestro rendimiento operativo. Asimismo, podría no mantenerse un mercado activo de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores, que es la única bolsa de valores en la que cotizan nuestros CBFIs

Debido a que nuestros CBFIs no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos (*Securities Act*) ni cotizan en mercado de valores alguno de los Estados Unidos, estos valores están sujetos a restricciones de transmisión. No pretendemos otorgar derechos de registro a los Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar declaración de registro alguno ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (*Securities and Exchange Commission*) de los Estados Unidos con relación a nuestros CBFIs. Hemos solicitado autorización para cotizar nuestros CBFIs objeto de la presente Oferta Global en la Bolsa Mexicana de Valores, sujeto a la notificación oficial de emisión, pero no podemos garantizar que un mercado activo se mantenga o que nuestros CBFIs se venderán al precio de oferta o a un precio superior a éste. La Bolsa Mexicana de Valores es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña y volátil y teniendo poca liquidez en comparación con otros mercados mundiales más grandes. No podemos garantizar la liquidez de cualquier mercado que pueda desarrollarse para nuestros CBFIs ni el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta de nuestros CBFIs es y será determinado por acuerdo entre nosotros y, los Intermediarios Colocadores, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se venderán por debajo del precio de oferta después de la conclusión de la Oferta Global. Consulte la sección "IV. El Programa – C. Plan de Distribución."

El valor de mercado de nuestros CBFIs podría verse adversamente afectado de manera importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo el interés de los inversionistas institucionales en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de acciones y bonos. Otros factores que podrían afectar negativamente o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos calculados o en la publicación de informes de investigación acerca de nosotros, la industria inmobiliaria o la industria hotelera;
- aumentos en tasas de interés del mercado, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir mayores rendimientos;
- reacción adversa del mercado a cualquier deuda adicional que incurramos en el futuro;
- pérdida o terminación de alguno de nuestros Contratos de Operación;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o nuestro Administrador;
- condiciones climáticas que afecten los lugares donde se ubican nuestros Hoteles;
- especulación en la prensa o comunidad inversionista;
- cambios en la legislación fiscal de México;

- cambios en los principios contables; y
- promulgación de legislación u otros cambios normativos que afecten adversamente tanto a nosotros como a nuestra industria.

Si los analistas de valores no publican análisis o informes acerca de nuestros negocios o si desaconsejan nuestros CBFIs o nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado para nuestros CBFIs depende y dependerá en parte en la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o nuestros negocios. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que efectivamente nos analizan disminuyen su recomendación con relación a nuestros CBFIs o nuestra industria, o los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría provocar que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferentes para participar en ofertas futuras.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos CBFIs como parte de un aumento de capital, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho a suscribir un número proporcional (o cualquier otro) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación actual. Los derechos de suscribir CBFIs en estas circunstancias se conocen como derechos preferentes. En consecuencia, la participación de los Tenedores de nuestros CBFIs puede diluirse como resultado de aumentos de capital en el futuro.

Las protecciones otorgadas a Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs en México son distintas a las otorgadas en los Estados Unidos y otras jurisdicciones fuera de México.

Conforme a la ley mexicana, las protecciones otorgadas a los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs y las obligaciones fiduciarias de funcionarios y de los miembros de nuestro Comité Técnico son, en algunos aspectos, distintas a las que existen en los Estados Unidos y algunas otras jurisdicciones. En particular, el régimen jurídico en México relativo a las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en los Estados Unidos, y los criterios aplicados en los Estados Unidos para determinar la independencia de los miembros de nuestro Comité Técnico (que recientemente se han hecho más restrictivos en vista de ciertos escándalos corporativos que han recibido gran publicidad) son distintos de los criterios aplicables conforme a las leyes y reglamentos de México. Más aún, en México, no existen procedimientos para demandas colectivas o acciones derivadas de accionistas y existen requisitos de procedimiento diferentes para promover demandas de accionistas. En consecuencia, en la práctica, puede ser más difícil para los Tenedores minoritarios de nuestros CBFIs hacer valer sus derechos contra nosotros y los miembros de nuestro Comité Técnico o controlar a los Tenedores de nuestros CBFIs de lo que sería para los accionistas de una empresa estadounidense. Consulte las secciones "Tenedores Principales" y "Descripción de los CBFIs y Ciertas Disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Mexicana."

Nuestro Contrato de Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs de invocar la protección de sus gobiernos con relación a sus derechos como Tenedores de nuestros CBFIs.

De conformidad con la ley mexicana, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs serán tratados como Tenedores mexicanos con relación a su participación y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que cualquier acción legal relacionada con la celebración, interpretación o cumplimiento de mismo se regirá por la ley mexicana y sólo podrá promoverse ante los tribunales de México. En consecuencia, los Tenedores de nuestros CBFIs no podrán hacer valer sus derechos como Tenedores conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso ante tribunales extranjeros.

Las distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de los Estados Unidos u otros países se efectúan en Pesos y los Tenedores de nuestros CBFIs que están fuera de México estarán expuestos a un riesgo por tipo de cambio.

Efectuamos las distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier fluctuación importante en los tipos de cambio entre el Peso y el Dólar, otras divisas, podrían tener efecto adverso en los montos equivalentes en Dólares, u otras divisas que los Tenedores de nuestros CBFIs reciban de la conversión. Asimismo, el monto que paguemos en Pesos puede no ser fácilmente convertible a Dólares y otras divisas. Aunque el gobierno federal mexicano actualmente no restringir la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares, u otras divisas, el gobierno federal mexicano podría imponer políticas de control de cambio de divisas restrictivas en el futuro. Las fluctuaciones futuras en los tipos de cambio y el efecto de cualquier medida de control respecto del cambio de divisas adoptada por el gobierno mexicano en la economía mexicana no pueden predecirse.

Nuestros CBFIs no han sido calificados por ninguna agencia calificadora de crédito.

Nuestros CBFIs no han sido calificados por ninguna agencia calificadora de crédito, ya que nuestros CBFIs no son instrumentos de deuda y no requieren una calificación de emisión de una agencia calificadora de crédito.

F. Riesgos relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestros negocios.

Estamos constituidos en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. En consecuencia, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación de confiscación, expropiación, inestabilidad social y sucesos políticos, sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido crisis económicas, políticas y sociales significativas en el pasado, y estas circunstancias pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido causada por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre las economías locales;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- controles de cambio de divisas o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés nacionales;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que los acontecimientos futuros en el entorno económico, político o social mexicano, sobre los cual no tenemos control alguno, no tienen un efecto adverso importante en nuestros negocios, resultados de operación, situación financiera o que no afectarán negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los problemas de inseguridad en México pueden resultar en advertencias y restricciones de viaje desde los Estados Unidos afectando el flujo de turistas y viajeros de negocios a nuestros Hoteles.

En abril de 2016, el Departamento de Estado (*Department of State*) de los Estados Unidos emitió una advertencia de viaje a los ciudadanos de Estados Unidos acerca del riesgo de viajar a ciertas regiones de México debido a amenazas a la seguridad que representaban ciertos grupos criminales organizados. En agosto 2017, fue actualizada para incluir Quintana Roo, Baja California Sur, Chiapas, Colima, Veracruz y Guerrero. Las advertencias de viaje del Departamento de Estado de los Estados Unidos o de otros países, podría resultar en una caída en el turismo en México general o en cualquiera de las regiones donde se ubican nuestros Hoteles en lo particular. Cualquier caída de este tipo podría afectar adversamente la ocupación y ADR de nuestros Hoteles, lo que podría tener un efecto materialmente adverso en nuestra condición financiera y resultado de operaciones, flujos de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas paraestatales e instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el estado podrían tener un impacto significativo sobre empresas del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y rendimientos de los valores mexicanos. Consulte la sección "XIII. Negocios y Hoteles—P. Normatividad." El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras normas y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y distribuciones pueden verse negativamente afectados por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el patrimonio del fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen fiscal. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México, está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico o en otros ámbitos, los cuales puedan tener un efecto adverso importante sobre nuestros negocios, resultados de operación, situación financiera o prospectos o afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

No podemos predecir el impacto que el cambio en las condiciones climáticas, así como las respuestas legales, regulatorias y sociales a las mismas, podrían tener en nuestro negocio.

Varios científicos, ambientalistas, organismos internacionales, reguladores y otros comentaristas consideran que el cambio climático global ha añadido, y continuará añadiendo, a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de desastres naturales (incluyendo, pero no limitado a, huracanes, tornados, heladas, otras tormentas o incendios) en ciertas partes del mundo. Un número de medidas legales y regulatorias, así como iniciativas sociales, han sido tomadas en un esfuerzo por reducir emisiones de gases de efecto invernadero y otras emisiones de carbono que muchos consideran son los principales contribuyentes al cambio climático global. No podemos predecir el impacto que los cambios en las condiciones climáticas, si acaso, tendrá en nuestros resultados de operaciones o nuestra condición financiera. Adicionalmente, no podemos predecir cómo las respuestas legales, regulatorias y sociales al cambio climático global podrían impactar nuestro negocio.

Además, anticipamos que regulaciones pendientes bajo la Ley General de Cambio Climático, mismas que se esperan impondrán un sistema interno para limitar emisiones e introduzcan permisos intercambiables por otras medidas para lograr su meta de reducir la emisión de gases de efecto invernadero, podría afectar nuestras operaciones y/o resultar en una responsabilidad ambiental.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y reducción de confianza por parte del inversionista, entre otras. En consecuencia, nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía local, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asumir que estas condiciones no regresarán o que no tienen un efecto adverso importante en nuestros negocios, situación financiera o en los resultados de las operaciones.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía local en donde están localizados nuestros Hoteles, los periodos de crecimiento negativo y/o los aumentos en la inflación o tasas de interés pueden resultar en una disminución en la demanda de nuestros Hoteles. Debido a que algunos de nuestros costos y gastos son fijos, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidad pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra situación financiera y resultados de operación.

Debido a que la mayor parte de nuestros ingresos están actualmente denominados en Pesos y una parte de nuestra deuda a futuro puede estar denominada en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar en términos de Pesos. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. Actualmente el 100% de nuestra deuda esta denominada en Pesos.

El Banco de México de vez en vez puede participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambios de moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo usando contratos de derivados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago (*Chicago Mercantile Exchange*). Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagados en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y normas de control de cambio de monedas. Por lo tanto, el monto de nuestras distribuciones, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, es y será

adversamente afectado como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólares.

La devaluación o la depreciación severa del Peso también pueden resultar en la interrupción de los mercados cambiarios internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas. Por ejemplo, para efectos de efectuar pagos oportunos de interés y capital sobre nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o sociedades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque las tasas han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que las tasas de inflación anual de sus principales socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros huéspedes para compensar sus efectos negativos.

Para los arrendamientos denominados en Pesos, en nuestros Hoteles y componentes comerciales en arrendamiento, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el cual se basa en el aumento de ciertos artículos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos necesarios para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Los aumentos en la renta conforme a nuestros arrendamientos denominados en Dólares, en nuestros Hoteles en arrendamiento, se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación en México y por lo tanto, podrían ser insuficientes para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían resultar en una prohibición de venta e impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto adverso importante en la política económica mexicana y en nuestros negocios. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los

eventos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no tienen un efecto adverso sobre nuestra situación financiera o sobre los resultados de operación.

En particular, los hechos políticos en México podrían afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso con otras monedas, las condiciones generales de la industria inmobiliaria Mexicana y la economía Mexicana, la inflación, las tasas de interés, leyes, impuestos y normas confiscatorias, expropiación, inestabilidad política y social y el desarrollo económico, todo lo cual puede tener un impacto directo en nuestros negocios.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, lo cual podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunos lugares en los que operamos, y por lo tanto en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los desarrollos en otros países podrían afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs y nuestros resultados de operación.

La economía mexicana y el valor de mercado de las empresas mexicanas podrían, en niveles variables, verse afectadas por las condiciones económicas y de mercado en otros países de mercados emergentes y en los Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas y políticas en otros países de mercados emergentes y en los Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas y políticas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de los valores de capital mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Asimismo, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos como resultado del TLCAN, y el aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de empresas mexicanas cotizadas en la BMV disminuyeron sustancialmente, tal y como sucedió en los mercados de valores de los Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas o incertidumbre política en los Estados Unidos, incluyendo la terminación o renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación. No podemos garantizar que los sucesos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en otros países, no afectarán adversamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación.

Las políticas internacionales del nuevo gobierno federal de los Estados Unidos podrían resultar en la renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior estadounidense, lo que podría afectar las

importaciones y exportaciones entre México y Estados Unidos y la inversión extranjera en México.

El presidente de los Estados Unidos ha expresado su intención de hacer cambios al TLCAN, cuya negociación comenzó en agosto de 2017. Los cambios en el acuerdo comercial podrían afectar la industria de la exportación en México y tener un impacto negativo en nuestros visitantes.

Un aumento en las tasas de interés en México y los Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana.

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (*U.S. Federal Reserve*) de aumentar las tasas de interés de referencia podría ocasionar un alza en las tasas de interés en Estados Unidos. Lo anterior, podría re direccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia los Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en economías mayores y más desarrolladas, en lugar de México. En virtud de lo anterior, tanto para el sector privado como para el sector público mexicano y de otras economías emergentes podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 días promediaron aproximadamente 6.36%, 4.16%, 2.98% y 2.99% al 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

Estamos sujetos a distintas normas contables y declaración de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la declaración de información de manera completa y justa de toda la información empresarial, incluyendo la información contable. No obstante, podría haber información disponible para el público menor o distinta respecto de emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente se publica por o sobre los emisores de valores bursátiles los Estados Unidos. Estaremos sujetos a obligaciones de presentación de informes respecto de nuestros CBFIs que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. Las normas de declaración de información establecidas por la Bolsa Mexicana de Valores pueden ser distintas de las establecidas por mercados de valores en otros países o regiones tal como los Estados Unidos. En consecuencia, el nivel de información disponible podría no corresponder al que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros de nuestros CBFIs. Asimismo, los principios contables y los requerimientos de declaración de información en México son distintos a aquellos de los Estados Unidos.

Puede ser difícil hacer valer acciones de responsabilidad civil en contra de nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o sus respectivos funcionarios.

Somos un fideicomiso constituido conforme a las leyes de México. Todos los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor y Comité Técnico, las Compañías de Servicios residen en México y prácticamente todos los activos de dichas personas también están ubicados en México. Asimismo, todos nuestros activos están ubicados en México. En consecuencia, puede ser difícil emplazar a estas personas dentro de los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México o hacer valer en contra de las mismas o en contra de nosotros, en cualquier jurisdicción fuera de México, sentencias emitidas con base en las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada con base en las leyes federales y estatales sobre valores de los Estados Unidos. Existe duda en cuanto a la exigibilidad, en acciones originalmente entabladas en tribunales mexicanos o en acciones originales o acciones para la ejecución de sentencias obtenidas en tribunales de jurisdicciones fuera de México, de responsabilidades civiles conforme a las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia emitida únicamente con base en las leyes federales y estatales sobre valores de los Estados Unidos.

La incertidumbre relacionada con las siguientes elecciones presidenciales de 2018 podría afectar negativamente los mercados de capitales y tener un impacto en el precio de nuestros CBFIs.

Los acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. Actualmente ningún partido político cuenta con mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso Federal, lo cual dificultará el trabajo legislativo. La ausencia de una fuerza política mayoritaria y la relación entre el poder legislativo y el ejecutivo podría frenar la implementación oportuna de reformas estructurales; lo anterior podría tener un efecto adverso en la economía del país. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación. Adicionalmente, el resultado de las elecciones presidenciales en México en 2018 es difícil de predecir y podría tener también un impacto incierto en nuestras Inversiones, nuestra situación financiera, resultados de operación y en la evolución del precio de nuestros CBFIs.

G. Riesgos relacionados con la regulación fiscal

Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles que se adquieran o aporten al Patrimonio del Fideicomiso, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de nuestras adquisiciones constituye una "enajenación" y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente.

Hemos solicitado la confirmación en el sentido de que las aportaciones no son gravables a las autoridades de diversos municipios. En el Estado de México, y en Ciudad de México no es necesario tener dichas confirmaciones, ya que, la legislación fiscal local en general debe permitirnos diferir dichos impuestos hasta que los

Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes o éstos enajenen los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de dichos inmuebles. Con relación a la enajenación de los inmuebles que integran el Portafolio de Aportaciones Futuras, cuando los Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión. En el caso de que los CBFIs sean enajenados por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el impuesto se calculará en proporción al monto de los CBFIs que sean enajenados.

Podemos estar sujetos a cambios fiscales legislativos o reglamentarios que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, las leyes y reglamentos fiscales federales, estatales o locales de los Estados Unidos, o federales o locales de México, u otras leyes o reglamentos fiscales que no sean de los Estados Unidos o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir cuándo, o si una nueva ley o un nuevo reglamento fiscal federal, estatal o local de los Estados Unidos, o federal o local de México u otra ley o reglamento fiscal que no sea de los Estados Unidos, o una interpretación judicial de dichas leyes o reglamentos, se adoptará, promulgará o entrará en vigor, o si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones tiene efectos retroactivos. Cualquier nueva ley o reglamento fiscal o un cambio en o una nueva interpretación administrativa o judicial de dichas leyes o reglamentos, podría afectar adversamente tanto a nosotros como a los Tenedores de nuestros CBFIs.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TIENEN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

VI. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

El 10 de agosto de 2015, promovimos un juicio de amparo en defensa del predio en donde se encuentran ubicados los Hoteles identificados como "Courtyard Ciudad del Carmen" y "Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen" en contra de **(i)** la delimitación emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en la cual se incluye al predio como un supuesto terreno ganado al mar; y **(ii)** la concesión que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente pretenden otorgar a favor de un tercero sobre dicho predio. A la fecha se han desahogado todos los medios probatorios en nuestra defensa. Una vez que se celebre la audiencia constitucional se dictará la resolución correspondiente.

A la fecha no otros existen litigios o controversias de naturaleza judicial, administrativa o arbitral adicionales que representen pasivos contingentes relevantes para FibraHotel, respecto de los cuales tengamos conocimiento.

Hasta donde tenemos conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos materiales adicionales que puedan tener un impacto significativo en relación con los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. Tampoco tenemos conocimiento de que en un futuro próximo existan juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

VII. CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización real (en miles de Pesos) al 30 de junio de 2017.

Los inversionistas deben leer esta tabla en conjunto con la información respecto a la capitalización que se incluya en los Suplementos Informativos correspondientes a cada Emisión al amparo del Programa, así como con la información incluida en las secciones "IV. Programa – B. Destino de los Recursos", "IX. Información Financiera Seleccionada", "X. Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera" y la información contenida en los estados financieros y notas a los estados financieros auditados y no auditados incluidas en otra parte de este Prospecto y en los Suplementos Informativos correspondientes a cada Emisión al amparo del Programa.

	Al 30 de junio de 2017
	(Ps. \$ Miles)
Deuda:	
Proción circulante de la deuda a largo plazo	\$97,728
Deuda	\$2,996,347
Deuda Total	\$3,094,075
Total del patrimonio de los fideicomisarios	\$9,233,849
Total Capitalización	\$12,327,924

VIII. POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

Actualmente somos una FIBRA y por tanto somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. La Ley del Impuesto sobre la Renta exige que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente cuando menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula como el resultado de restar a nuestros ingresos totales las deducciones permitidas por ley. Para mayor información, consulte la sección "XXI. Régimen Fiscal e Impuestos—Ciertas Consideraciones del Impuesto sobre la Renta Federal".

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y para satisfacer los requisitos legales necesarios para continuar operando como FIBRA, distribuimos y distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Cualquier distribución distinta al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico determina la política de distribución. Para cumplir con los requerimientos para clasificar como una FIBRA, pretendemos pagar distribuciones equivalentes a al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs.

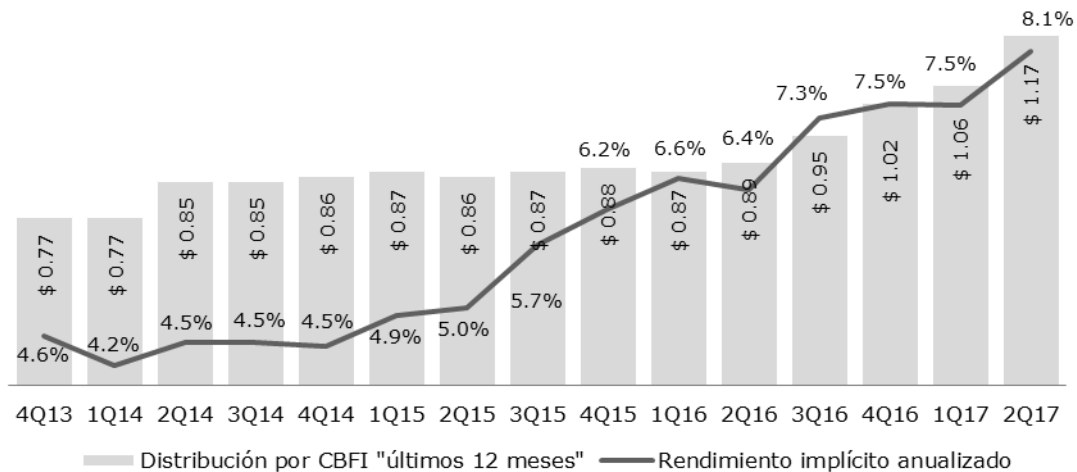
Nuestro Comité Técnico aprobó el pago de una Distribución de Efectivo correspondiente al primer trimestre de 2017 la cual se efectuó el 13 de mayo de 2017, por un monto total de aproximadamente Ps. \$120 millones, o su equivalente de Ps. \$0.2444 por cada uno de los CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no cuentan con derechos económicos. Para el segundo trimestre de 2017, nuestro Comité Técnico aprobó una Distribución de Efectivo, realizada el 4 de agosto de 2017, por un monto total aproximado de Ps. \$172 millones o su equivalente de Ps. \$0.3478 por cada uno de los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que no cuentan con derechos económicos.

La siguiente gráfica compara, para cada periodo trimestral desde 2015, la distribución de FibraHotel por CBFIs:



Para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, nuestro Comité Técnico aprobó una Distribución de Efectivo equivalente a un monto total aproximado de Ps. \$503 millones, de los cuales Ps. \$48 millones correspondían al Resultado Fiscal y Ps. \$455 millones correspondían al retorno de capital. Para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, la distribución fue de Ps. \$436 millones, por lo que el incremento de la Distribución en Efectivo entre los ejercicios 2015 y 2016 fue de 15.7%

La siguiente gráfica muestra, para cada periodo trimestral desde 2013, la distribución por CBFi (equivalente al AFFO por CBFi) y el rendimiento implícito (*dividend yield*) anualizado sobre el periodo "últimos 12 meses", desde el año 2013 hasta el segundo trimestre de 2017:



Cabe mencionar que la aceleración del nivel de las distribuciones por CBFi a partir del segundo trimestre de 2016 se debe principalmente al crecimiento orgánico en nuestros Hoteles Estabilizados, así como al proceso de estabilización de los Hoteles de reciente apertura desarrollados por FibraHotel en los últimos años.

A continuación presentamos la información comparativa trimestral sobre las Distribuciones de Efectivo realizadas en los años 2015, 2016 y 2017:

Distribución Total	Q12015	Q22015	Q32015	Q42015	Q12016	Q22016	Q32016	Q42016	Q12017	Q22017
	Ps. \$102.5	Ps. \$108.9	Ps. \$106.4	Ps. \$117.6	Ps. \$99.0	Ps. \$119.0	Ps. \$134.7	Ps. \$150.5	Ps. \$120.8	Ps. \$171.9
Número Total de CBFIs (millones)	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4
Número de CBFIs con derechos económicos (millones)	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3
Dividendo por CBFIs	Ps. \$0.21	Ps. \$0.22	Ps. \$0.22	Ps. \$0.24	Ps. \$0.20	Ps. \$0.24	Ps. \$0.27	Ps. \$0.30	Ps. \$0.24	Ps. \$0.35
Precio en la fecha de pago	Ps. \$20.16	Ps. \$16.97	Ps. \$15.82	Ps. \$14.55	Ps. \$14.71	Ps. \$13.52	Ps. \$14.6	Ps. \$14.98	Ps. \$14.88	Ps. \$14.78
Fecha de Pago	8 de mayo de 2015	7 de agosto de 2015	6 de noviembre de 2015	4 de marzo de 2016	6 de mayo de 2016	5 de agosto de 2016	4 de noviembre de 2016	10 de marzo de 2017	12 de mayo de 2017	4 de agosto de 2017

Esperamos seguir realizando Distribuciones de Efectivo trimestralmente, sujeto a la disponibilidad de fondos para dichos efectos.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- Nuestros resultados de operación;
- Nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Los requerimientos de gastos de capital y mantenimiento para nuestros Hoteles;
- Nuestro Resultado Fiscal;
- Los requerimientos de distribución anual conforme a las disposiciones relativas a las FIBRAS de la LISR;
- Nuestros gastos operativos; y
- Otros factores que nuestro Comité Técnico considere relevantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por sociedades similares.

Prevedemos que nuestro efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo continuará siendo mayor a los requerimientos de distribución anual aplicables a las FIBRAS. Sin embargo, en ciertas circunstancias, podríamos estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución para cumplir con estos requerimientos de distribución y puede ser necesario que utilicemos los recursos de futuras ofertas de deuda y capital, vendamos activos u obtengamos créditos para efectuar algunas distribuciones. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no es y será modificada en el futuro. Consulte la sección "V. Factores de Riesgo-A. Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones- No podemos garantizar

nuestra capacidad de realizar distribuciones en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos de otras fuentes para efectuar distribuciones, lo cual puede afectar adversamente nuestras operaciones”.

Las Distribuciones de Efectivo del Resultado Fiscal sobre nuestros CBFIs, generalmente están sujetos a retenciones de impuestos en México a la tasa vigente del 30%, excepto que un Tenedor que no sea residente de México y que no tenga CBFIs en relación con la realización de actividades comerciales o industriales en México, o un Titular no Residente, estará exento de la retención. Consulte la sección “XXI. Régimen Fiscal e Impuestos—Ciertas Consideraciones del Impuesto sobre la Renta Federal”.

IX. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las siguientes tablas representan un resumen de la información financiera y de otra información hasta y por los periodos indicados. Estas tablas derivan de y deberán de ser revisadas en conjunto con los siguientes estados financieros: **(i)** nuestros estados financieros consolidados auditados para períodos concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y sus respectivas notas (nuestros "**Estados Financieros Consolidados Anuales**"), y **(ii)** nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados para los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017, y sus respectivas notas (nuestros "**Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios**" y, junto con nuestros Estados Consolidados Anuales, nuestros "**Estados Financieros Consolidados**"), incluidos en este Prospecto de colocación y avalados enteramente por la información contenida en los mismos. Nuestros Estados Financieros Consolidados, y demás información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra manera, están expresados en miles de Pesos. Los Estados Financieros Consolidados Anuales incluidos en el presente Prospecto, fueron auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, nuestro Auditor Externo.

Los resultados financieros que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados que comprenden 78 Hoteles en operación al 30 de junio de 2017:

- 72 Hoteles bajo Contrato de Operación⁴; y
- 3 Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento.

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto de Colocación y en nuestros Estados Financieros han sido redondeadas por facilidad de presentación. Las cifras porcentuales incluidas en el presente Prospecto no han sido calculadas en algunos casos sobre la base de estas cifras redondeadas, sino que han sido calculadas sobre las cifras antes de someterlas a redondeo. Es por esto que algunos valores porcentuales del Prospecto pudieran tener variaciones si se realizan cálculos usando las cifras provenientes de nuestros Estados Financieros. Asimismo, ciertas cifras numéricas mostradas como totales en ciertas tablas pueden no concordar con la operación aritmética de las cifras precedentes debido a dicho redondeo.

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

⁴ Los siguientes Hoteles cuentan con un solo Contrato de Operación cuyo objeto son dos Hoteles: (i) Fiesta Inn Monclova y Fiesta Inn Lofts Monclova (ii) Fiesta Inn Monterrey La Fe y Fiesta Inn Lofts Monterrey La Fe y (iii) Fiesta Inn Querétaro y Fiesta Inn Lofts Querétaro.

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Año 2016</u>	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento de habitaciones	2,057,257	1,541,320	1,162,025
Alimentos y bebidas	468,397	367,525	289,662
Arrendamiento de inmuebles	79,832	75,393	68,797
Otros	29,519	23,699	10,280
Ingresos totales	2,635,005	2,007,937	1,530,764
Costos y gastos de habitaciones	(402,676)	(288,706)	(198,587)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(285,813)	(215,273)	(164,666)
Costos y gastos de administración	(1,103,084)	(833,778)	(585,196)
Gastos inmobiliarios	(33,911)	(24,905)	(21,644)
Gastos corporativos	(252,458)	(211,953)	(160,203)
Depreciación	(296,930)	(213,782)	(162,930)
Gastos de adquisición de negocios	(7,676)	(15,766)	(73,689)
Otros (gastos) ingresos, Neto	3,913	5,930	(31,783)
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	-	-
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	-
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Gastos totales	(2,419,328)	(1,768,477)	(1,274,319)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	215,677	239,460	256,445
Impuestos a la utilidad neta	1,787	2,884	2,742
Utilidad neta consolidada	213,890	236,576	253,703

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y el 30 de junio de 2016.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Ingresos por:		
Arrendamiento de habitaciones	1,284,420	913,137
Alimentos y bebidas	279,343	209,864
Arrendamiento de inmuebles	48,721	36,296
Otros	9,888	9,397
Ingresos totales	1,622,373	1,168,695
Costos y gastos de habitaciones	(249,766)	(174,763)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(173,288)	(123,545)
Costos y gastos de administración	(659,952)	(503,514)
Gastos inmobiliarios	(20,943)	(16,676)
Gastos corporativos	(100,191)	(121,708)
Depreciación	(179,993)	(122,536)
Gastos de adquisición de negocios	-	-
Otros (gastos) ingresos, Neto	2,956	1,975
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Gastos totales	(1,453,887)	(1,065,122)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	168,486	103,573
Impuestos a la utilidad neta	(725)	(618)
Utilidad neta consolidada	169,210	104,191

Revelamos ciertas partidas financieras que no se calculan de acuerdo con NIIF y por lo tanto se consideran partidas financieras no-NIIF. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF son útiles para los inversionistas como partidas complementarias de nuestro desempeño operativo y liquidez. Estas partidas financieras complementarias incluyen Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos, Gastos Extraordinarios, Resultado Integral de Financiamiento, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, cada uno de los cuales se define debajo. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF proporcionan información útil a los inversionistas porque la administración utiliza esta información, además de los datos financieros preparados de acuerdo con NIIF, para evaluar nuestro desempeño en diferentes períodos. También utilizamos estas partidas de manera consistente en nuestros procesos internos de planeación, pronóstico y de reporte, y sirven como parte de la base para tomar decisiones financieras, estratégicas y operativas.

Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos y Gastos Extraordinarios. Definimos Utilidad de Operación como ingreso antes de impuestos, determinado de acuerdo con NIIF, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto, otros ingresos (gastos) netos y Gastos Extraordinarios, netos (como se definen abajo).

Utilizamos la Utilidad de Operación para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Por ejemplo, nuestra definición de Utilidad de Operación no se ve afectada por rubros como nuestro costo de financiamiento, fluctuación en los tipos de cambio y costos asociados con instrumentos derivados. Nuestra definición de Utilidad de Operación también excluye el impacto de ciertas partidas no recurrentes, a las cuales nos referimos como "Gastos Extraordinarios". Gastos Extraordinarios, que se incluyen dentro de los gastos corporativos y de adquisición de negocios, cada uno determinado de acuerdo con NIIF, incluyen gastos relacionados con la adquisición y desarrollo de hoteles, gastos incurridos en relación con la pre-apertura de Hoteles desarrollados, gastos de mantenimiento no recurrentes, ingresos asociados a la venta de ciertos activos como mobiliario, y otros ingresos y gastos no recurrentes. Consideramos que la exclusión de estos gastos e ingresos, que no son recurrentes y, por lo tanto, pueden afectar la comparabilidad de nuestros resultados operativos de diferentes periodos, nos permite a nosotros y a nuestros inversionistas evaluar mejor el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Asimismo, utilizamos la Utilidad de Operación Ajustada, que definimos como Utilidad de Operación menos Gastos Extraordinarios, para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero sobre una base que captura todos los ingresos generados y gastos incurridos, recurrentes o no recurrentes, en la operación de nuestro negocio inmobiliario hotelero.

Conciliación Utilidad de Operación			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	215,677	239,460	256,445
Adiciones			
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	0	0
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	0
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Otros (gastos) ingresos, Neto	3,913	5,930	(31,783)
Gastos Extraordinarios, Neto (no NIIF)	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Total Adiciones	(143,711)	(42,002)	4,149
Ajustes no NIIF a Otros (gastos) ingresos, neto			
Ingreso por venta de activo fijo, neto	0	3,204	(15,982)
Gastos relacionados con la adquisición y desarrollo de hotele	0	0	(19,194)
Gastos pre operativos	0	0	(7,582)
Gastos de mantenimiento (no recurrentes)	0	0	(1,181)
Gasto de impuesto de adquisición	0	0	0
Otros	2	(2)	(52)
Total ajustes no NIIF a Otros (gastos) ingresos, neto	2	3,201	(43,991)
Utilidad de Operación	359,390	284,663	208,305
Gastos Extraordinarios, Neto (no NIIF)	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Utilidad de Operación Ajustada	252,459	206,975	119,858

Conciliación Utilidad de Operación		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	168,486	103,573
Adiciones		
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Otros (gastos) ingresos, Neto	2,956	1,975
Gastos Extraordinarios, Neto (no NIIF)	(18,339)	(44,155)
Total Adiciones	(88,092)	(46,535)
Ajustes no NIIF a Otros (gastos) ingresos, neto		
Ingreso por venta de activo fijo, neto	0	0
Gastos relacionados con la adquisición y desarrollo de hotele	0	0
Gastos pre operativos	0	0
Gastos de mantenimiento (no recurrentes)	0	0
Gasto de impuesto de adquisición	486	0
Otros	0	0
Total ajustes no NIIF a Otros (gastos) ingresos, neto	486	0
Utilidad de Operación	257,064	150,108
Gastos Extraordinarios, Neto (no NIIF)	(18,339)	(44,155)
Utilidad de Operación Ajustada	238,725	105,953

Conciliación Gastos Extraordinarios			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Gastos Corporativos	(252,458)	(211,953)	(160,203)
Gastos de adquisición de negocios	(7,676)	(15,766)	(73,689)
Ajustes no NIIF a Gastos Corporativos	153,203	150,031	145,445
Comisión de Asesoría	104,673	103,378	102,731
Gastos administrativos de FibraHotel	48,530	39,361	29,182
Otros	0	7,292	13,533
Total ajustes no NIIF a Gastos Corporativos	153,203	150,031	145,445
Gastos extraordinarios, Neto (no NIIF)	(106,931)	(77,688)	(88,447)

Conciliación Gastos Extraordinarios		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Gastos Corporativos	(100,191)	(121,708)
Gastos de adquisición de negocios	0	0
Ajustes no NIIF a Gastos Corporativos	81,852	77,553
Comisión de Asesoría	53,023	52,195
Gastos administrativos de FibraHotel	28,343	25,358
Otros	486	0
Total ajustes no NIIF a Gastos Corporativos	81,852	77,553
Gastos extraordinarios, Neto (no NIIF)	(18,339)	(44,155)

Resultado Integral de Financiamiento. Definimos Resultado Integral de Financiamiento para incluir los ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros y resultado cambiario neto. Consideramos que el Resultado Integral de Financiamiento, que captura el resultado neto de nuestras actividades de financiamiento, es útil para los inversionistas en la evaluación de los costos de financiamiento asociados con nuestro negocio en diferentes periodos. Asimismo, utilizamos el Resultado Integral de Financiamiento como una partida clave en la formulación de nuestra estrategia de financiamiento.

Resultado Integral de Financiamiento			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	0	0
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	0
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Resultado integral de financiamiento	(40,693)	29,756	124,379

Resultado Integral de Financiamiento		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Resultado integral de financiamiento	(72,709)	(4,355)

EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA Ajustado como Utilidad de Operación, calculada como se describe arriba, antes de depreciación. Consideramos que el EBITDA Ajustado es útil para los inversionistas en la evaluación y comparación de nuestro desempeño operativo y liquidez en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero y partidas virtuales (no en efectivo). Consistentemente utilizamos EBITDA Ajustado para evaluar el desempeño operativo principal de nuestro negocio a través de la medición de (i) el margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado como porcentaje de los ingresos totales) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la rentabilidad y la productividad de la compañía y (ii) el EBITDA Ajustado por cuarto (EBITDA Ajustado dividido entre el número de habitaciones en operación al final de un periodo) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la generación de flujo de efectivo operativo de nuestro negocio por habitación. Buscamos crear valor para nuestros Tenedores de CBFIs a largo plazo, a través del fortalecimiento del margen EBITDA Ajustado y del EBITDA Ajustado por habitación.

Conciliación EBITDA Ajustado			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	215,677	239,460	256,445
Adiciones			
Depreciación	(296,930)	(213,782)	(162,930)
Otros (gastos) ingresos, Neto	3,913	5,930	(31,783)
Ingresos por intereses	11,173	34,327	120,807
Gastos por intereses	(40,282)	0	0
Otros gastos financieros	(13,948)	(4,063)	0
Resultado cambiario, neto	2,364	(508)	3,572
Gastos Extraordinarios, neto	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Total Adiciones	(440,641)	(255,784)	(158,781)
Total ajustes no NIIF a Otros (gastos) ingresos, neto	2	3,201	(43,991)
EBITDA Ajustado	656,320	498,445	371,235

Conciliación EBITDA Ajustado		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	168,486	103,573
Adiciones		
Depreciación	(179,993)	(122,536)
Otros (gastos) ingresos, Neto	2,956	1,975
Ingresos por intereses	16,504	5,082
Gastos por intereses	(80,841)	(7,005)
Otros gastos financieros	(3,121)	(2,961)
Resultado cambiario, neto	(5,250)	529
Gastos Extraordinarios, neto	(18,339)	(44,155)
Total Adiciones	(268,085)	(169,071)
Total ajustes no NIIF a Otros (gastos) ingresos, neto	486	0
EBITDA Ajustado	437,057	272,644

FFO y AFFO. Definimos FFO como utilidad neta consolidada, determinada de acuerdo con NIIF, más depreciación. Definimos AFFO como FFO más Gastos Extraordinarios y comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos y otros gastos e ingresos no recurrentes, menos importes de nuestra reserva de CAPEX. FFO y AFFO son partidas no NIIF utilizadas por muchos inversionistas y analistas para medir el desempeño operativo de una compañía inmobiliaria, eliminando el efecto de las partidas que no reflejan operaciones inmobiliarias en marcha. Por ejemplo, el FFO excluye el efecto de la depreciación y el AFFO excluye además los Gastos Extraordinarios y otros costos que no se relacionan con el desempeño operativo de nuestros Hoteles, tales como comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos. Utilizamos el AFFO para medir el desempeño de la generación de flujo de efectivo de la compañía en diferentes periodos y consideramos AFFO como una partida clave en la formulación de nuestra política de distribución.

Conciliación AFFO			
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Año 2016	Año 2015	Año 2014
Utilidad Neta Consolidada	213,890	236,576	253,703
Adiciones			
Depreciación	(296,930)	(213,782)	(162,930)
Total Adiciones	(296,930)	(213,782)	(162,930)
FFO	510,820	450,358	416,633
Adiciones			
Gastos Extraordinarios, neto	(106,931)	(77,688)	(88,447)
Comisiones por disposición de deuda y otros	(10,434)	(598)	6,056
Total Adiciones	(117,365)	(78,286)	(82,391)
Reserva de Capex	(134,571)	(99,670)	(75,257)
AFFO	493,614	428,974	423,768

Conciliación AFFO		
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	al 30/6/2017	al 30/6/2016
Utilidad Neta Consolidada	169,210	104,191
Adiciones		
Depreciación	(179,993)	(122,536)
Total Adiciones	(179,993)	(122,536)
FFO	349,204	226,727
Adiciones		
Gastos Extraordinarios, neto	(18,339)	(44,155)
Comisiones por disposición de deuda y otros	(8,463)	0
Total Adiciones	(26,802)	(44,155)
Reserva de Capex	(83,172)	(59,594)
AFFO	292,834	211,288

Advertimos a los inversionistas que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente no son sustitutos de las partidas financieras de NIIF y solo deben considerarse como complemento de las mismas y que existen limitaciones a la utilidad de las partidas financieras no relacionadas con NIIF. Por ejemplo, otras compañías de nuestro sector pueden utilizar diferentes metodologías para calcular las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes (o partidas financieras no NIIF con nombres similares) y, en consecuencia, las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes pueden no ser comparables con las de otras empresas. Aunque consideramos que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente pueden mejorar la comprensión de nuestra situación financiera y de los resultados de las operaciones, estas partidas financieras no NIIF no son necesariamente mejores indicadores de alguna tendencia en comparación con una partida comparable de NIIF.

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 con ciertas partidas no-NIIF.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>Año 2016</u>	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Ingresos:			
Arrendamiento de habitaciones	2,057,257	1,541,320	1,162,025
Alimentos y bebidas	468,397	367,524	289,662
Arrendamiento	79,832	76,121	68,801
Otros ingresos	29,519	22,974	10,337
Ingresos totales	2,635,004	2,007,939	1,530,826
Gastos y costos generales:			
Gastos de habitaciones	402,675	288,706	198,587
Costos y gastos de alimentos y bebidas	285,812	215,278	164,798
Costos y gastos administrativos	1,103,083	833,780	642,668
Total costos y gastos generales	1,791,571	1,337,765	1,006,053
Contribución hotelera	843,433	670,174	524,774
Gastos inmobiliarios	33,910	28,991	21,626
Gastos administrativos de FibraHotel	48,530	39,361	29,182
Comisión de Asesoría	104,673	103,378	102,731
EBITDA Ajustado	656,320	498,445	371,235
Depreciación	296,930	213,782	162,930
Utilidad en operación	359,390	284,663	208,305
Gastos extraordinarios, neto	106,931	77,688	88,448
Utilidad en operación ajustada	252,459	206,975	119,857
Otros ingresos, neto	3,918	2,726	12,209
Resultado integral de financiamiento	(40,700)	29,759	124,379
Utilidad antes de impuestos	215,678	239,460	256,445
Impuestos	1,787	2,884	2,742
Utilidad neta integral consolidada	213,890	236,576	253,703

Durante el año 2016, nuestros ingresos totales fueron Ps. \$2,635 millones, contra Ps. \$2,008 millones para el año 2015 (incremento del 31.2%). Tratándose nuestros Hoteles administrados, los ingresos incrementaron un 32.6%, de Ps. \$1,927 millones a Ps. \$2,555 millones y los costos y gastos generales totales de esos Hoteles fueron Ps. \$1,792 millones contra Ps. \$1,338 millones para el año 2015 (incremento del 33.9%).

La contribución hotelera ascendió, para el año 2016, a Ps. \$843 millones, representando 32.0% de los ingresos totales, contra Ps. \$670 millones para el año 2015, representando 33.4% de los ingresos totales. Este decremento en margen se debe principalmente a (i) la mezcla entre Hoteles bajo Contratos de Operación y

Contratos de Arrendamiento, y (ii) la mayor proporción de Hoteles en periodo de estabilización en 2016 a comparación a 2015.

Tratándose de la contribución hotelera de nuestros los Hoteles administrados, ascendió, para el año 2016, a Ps. \$764 millones, representando 29.9% de los ingresos de estos Hoteles administrados, contra Ps. \$589 millones para el año 2015, representando 30.6% de los ingresos de los Hoteles administrados.

A continuación presentamos cierta información financiera de nuestro Portafolio Actual Estabilizado para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, y de nuestro Portafolio No Estabilizado al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>Año 2016</u>	<u>%</u>	<u>Año 2015</u>	<u>%</u>
Ingresos:				
Total hoteles administrados	2,555,173	97.0%	1,926,781	96.0%
<i>Hoteles administrados - Estabilizados</i>	<i>2,209,037</i>	<i>83.8%</i>	<i>1,737,356</i>	<i>86.5%</i>
<i>Hoteles administrados - No estabilizados</i>	<i>346,135</i>	<i>13.1%</i>	<i>189,425</i>	<i>9.4%</i>
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Loc	79,832	3.0%	81,158	4.0%
Ingresos totales	2,635,004	100%	2,007,939	100%
Contribución hotelera:				
Total hoteles administrados	763,899	90.6%	589,016	87.9%
<i>Hoteles administrados - Estabilizados</i>	<i>697,381</i>	<i>82.7%</i>	<i>541,798</i>	<i>80.8%</i>
<i>Hoteles administrados - No estabilizados</i>	<i>66,518</i>	<i>7.9%</i>	<i>47,218</i>	<i>7.0%</i>
Arrendamiento	79,534	9.4%	81,158	12.1%
Contribución hotelera total	843,433	100%	670,174	100%

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>Año 2016</u>	<u>Var.</u>	<u>Año 2015</u>
Margen de contribución hotelera:			
Total Hoteles administrados	29.9%	(67 pp)	30.6%
<i>Hoteles administrados - Estabilizados</i>	<i>31.6%</i>	<i>38 pp</i>	<i>31.2%</i>
<i>Hoteles administrados - No estabilizados</i>	<i>19.2%</i>	<i>(571 pp)</i>	<i>24.9%</i>
Arrendamiento	99.6%	(37 pp)	100.0%
Margen de contribución hotelera total	32.0%	(137 pp)	33.4%

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros estados consolidados de utilidad integral por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y el 30 de junio de 2016 con ciertas partidas no-NIIF.

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Ingresos:		
Arrendamiento de habitaciones	1,284,420	913,137
Alimentos y bebidas	279,343	209,864
Arrendamiento	48,721	36,296
Otros ingresos	9,888	9,397
Ingresos totales	1,622,373	1,168,695
Gastos y costos generales:		
Gastos de habitaciones	249,766	174,763
Costos y gastos de alimentos y bebidas	173,288	123,545
Costos y gastos administrativos	659,952	503,514
Total costos y gastos generales	1,083,006	801,822
Contribución hotelera	539,367	366,872
Gastos inmobiliarios	20,943	16,676
Gastos administrativos de FibraHotel	28,343	25,358
Comisión de Asesoría	53,023	52,195
EBITDA Ajustado	437,057	272,644
Depreciación	179,993	122,536
Utilidad en operación	257,064	150,108
Gastos extraordinarios, neto	18,339	44,155
Utilidad en operación ajustada	238,725	105,953
Otros ingresos, neto	2,469	1,975
Resultado integral de financiamiento	(72,709)	(4,354)
Utilidad antes de impuestos	168,486	103,574
Impuestos	(725)	(618)
Utilidad neta integral consolidada	169,210	104,191

Durante el primer semestre de 2017, nuestros ingresos totales fueron Ps. \$1,622 millones, contra Ps. \$1,167 millones para el primer semestre de 2016 (incremento del 38.8%). Tratándose nuestros Hoteles administrados, los ingresos incrementaron un 38.9%, de Ps. \$1,132 millones a Ps. \$1,573 millones y los costos y gastos generales totales de esos Hoteles fueron Ps. \$1,083 millones contra Ps. \$802 millones para el año 2015 (incremento del 35.1%).

La contribución hotelera ascendió, para el año primer semestre de 2017, a Ps. \$539 millones, representando 33.2% de los ingresos totales, contra Ps. \$367 millones para el primer semestre de 2016, representando 31.4% de los ingresos totales. Este incremento generalizado en los márgenes de los Hoteles, se registró tanto en Estabilizados (de 29.8% a 31.6%) como en No Estabilizados (de 6.5% a 29.1%).

Tratándose de la contribución hotelera de nuestros los Hoteles administrados, ascendió, para el primer semestre de 2017, a Ps. \$490 millones, representando 31.2% de los ingresos de estos Hoteles administrados, contra Ps. \$331 millones para el primer semestre de 2016, representando 29.2% de los ingresos de los Hoteles administrados.

A continuación presentamos cierta información financiera de nuestro Portafolio Actual Estabilizado y No Estabilizado para los periodos de seis meses terminados al 30 de junio 2016 y 2017:

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>%</u>	<u>al 30/6/2016</u>	<u>%</u>
Ingresos:				
Total hoteles administrados	1,573,450	97.0%	1,132,475	96.9%
<i>Hoteles administrados - Estabilizados</i>	<i>1,293,095</i>	<i>79.7%</i>	<i>1,101,130</i>	<i>94.2%</i>
<i>Hoteles administrados - No estabilizados</i>	<i>280,354</i>	<i>17.3%</i>	<i>31,346</i>	<i>2.7%</i>
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	48,923	3.0%	36,219	3.1%
Ingresos totales	1,622,373	100%	1,168,695	100%
Contribución hotelera:				
Total hoteles administrados	490,444	90.9%	330,653	90.1%
<i>Hoteles administrados - Estabilizados</i>	<i>408,966</i>	<i>75.8%</i>	<i>328,617</i>	<i>89.6%</i>
<i>Hoteles administrados - No estabilizados</i>	<i>81,478</i>	<i>15.1%</i>	<i>2,036</i>	<i>0.6%</i>
Arrendamiento	48,923	9.1%	36,219	9.9%
Contribución hotelera total	539,367	100%	366,872	100%

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>Var.</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Margen de contribución hotelera:			
Total Hoteles administrados	31.2%	197 pp	29.2%
<i>Hoteles administrados - Estabilizados</i>	<i>31.6%</i>	<i>178 pp</i>	<i>29.8%</i>
<i>Hoteles administrados - No estabilizados</i>	<i>29.1%</i>	<i>2,257 pp</i>	<i>6.5%</i>
Arrendamiento	100.00%	(0 pp)	100.0%
Margen de contribución hotelera total	33.2%	185.4 pp	31.4%

Al 30 de junio de 2017, tenemos líneas de crédito bancarias por un monto máximo de Ps. \$3,710 millones. Durante el primer semestre de 2017, hicimos varias disposiciones de las líneas bancarias quirografarias disponibles, por un monto agregado de Ps. \$447 millones, y al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de estas líneas de crédito era de \$3,094 millones. Esas líneas de crédito, a largo plazo, fueron proporcionadas por Bancomer (una línea de Ps. \$1,000 millones y una línea por Ps. \$500 millones), Banorte (dos líneas de Ps. \$1,000 millones cada una) y Sabadell (una línea de crédito revolvente de Ps. \$210 millones). El remanente de esas líneas de crédito (Ps. \$565 millones) representa una fuente comprometida de liquidez, apoyando nuestra estructura de capital.

Revelaciones por la entrada en vigor de nuevas NIIF en 2018 y 2019:

(i) En relación con la entrada en vigor de las NIIF 9 "Instrumentos Financieros" a partir del 1º de enero de 2018:

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos dentro del alcance de la IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses, son generalmente medidos a "valor razonable a través de otros resultados integrales (ORI)". Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, es posible hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (no mantenida con fines de negociación) en ORI, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en los resultados del año.

En cuanto a pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en ORI, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en ORI creara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que se reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la NIIF 9, se introduce una mayor flexibilidad para que tipos de instrumentos califiquen en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. Adicionalmente, no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido mejoras a los requisitos de revelaciones para la administración de riesgos.

(ii) En relación con la entrada en vigor de las NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", a partir del 1º de enero de 2018:

El principio básico es reconocer los ingresos con clientes que representen la transferencia prometida de bienes o servicios por los montos que reflejen las

contraprestaciones que se espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente establece un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3: Determinar el precio de la transacción;
- 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- 5: Reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Por lo tanto, el ingreso se debe reconocer una vez satisfecha la obligación, es decir cuando el 'control' de los bienes o servicios de la obligación de desempeño haya sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías para hacer frente a situaciones específicas y se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas. Al entrar en vigor la NIIF 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso de la IAS 18, Ingresos, IAS 11, Contratos de Construcción y sus interpretaciones.

(iii) En relación con la entrada en vigor de las NIIF 16 "Arrendamientos", a partir del 1º de enero de 2019:

Para los arrendatarios, esta nueva norma requiere bajo un modelo único que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado consolidado de posición financiera, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros, para lo cual se reconocerá un derecho de uso del activo, similar a cualquier otro activo no financiero con su depreciación correspondiente, y un pasivo por arrendamiento que devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de arrendamientos operativos bajo IAS 17 donde se reconocen gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo. El pasivo financiero se medirá a su valor presente (pagos mínimos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita siempre que pueda ser determinada, en caso contrario deberá utilizarse una tasa de interés incremental de deuda).

Para contratos con término de 12 meses o menos que no contengan opciones de compra (elección por clase de activo), y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, (equipo de oficina menor o computadoras personales - elección sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento-), un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento.

(iv) En relación con la entrada en vigor de las NIIF mencionadas en los incisos (ii) y (iii) anteriores:

En relación con la entrada en vigor de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), NIIF 9 "Instrumentos Financieros" e NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", a partir del 1º de enero de 2018, a la fecha no ha sido posible realizar un diagnóstico de las implicaciones de la implementación de las NIIF, o proporcionar un estimado razonable de sus efectos en los estados financieros consolidados y en los procesos internos de generación de información y registros contables, hasta haber completado un análisis y revisión detallados; dicho análisis se encuentra en proceso de elaboración por parte de FibraHotel. Finalmente, con relación a la entrada en vigor a partir del 1º de enero de 2019 de la NIIF 16 "Arrendamientos", la administración de FibraHotel inició el

diagnóstico y evaluación de los impactos sin embargo por la naturaleza de sus operaciones se espera que no tenga efectos importantes en los estados financieros consolidados, incluyendo contingencias y cualquier pasivo.

X. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

La siguiente sección debe leerse en conjunto con las secciones "IX. Información Financiera Seleccionada", los Estados Financieros Consolidados y las notas relacionadas que aparecen en otras secciones del presente Prospecto. Esta "Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera", refleja los resultados financieros históricos de nuestras operaciones. Esta sección contiene declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Nuestros resultados observados podrán diferir materialmente de los anticipados en estas declaraciones a futuro debido a diversos factores, los cuales se mencionan en esta sección y en otras del presente Prospecto. Favor de referirse a la sección "V. Factores de Riesgo" y "Declaraciones Sobre Eventos Futuros" de este Prospecto.

A. Descripción General

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, adquirir y poseer Hoteles en México. Somos uno de los propietarios de Hoteles más grande en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera (también conocidos como FIBRAS) en Latinoamérica. Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados por los riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de Distribuciones de Efectivo, las cuales derivan de al menos nuestro Resultado Fiscal de cada período, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFi. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, de distintas marcas reconocidas y geográficamente diversificado en todo México, cubriendo distintos sectores hoteleros, operados por diversas Compañías Operadoras independientes de reconocido prestigio. Nos destacamos por ser únicamente propietario de Hoteles, y no operador, lo que nos permite tener una arquitectura abierta y de esta manera poder trabajar con el operador o la marca hotelera que más se apegue a las necesidades de cada uno de nuestros Hoteles.

A partir de nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación conformado por 21 Hoteles, operados bajo 4 marcas y 2 Compañías Operadoras, traducándose en activos totales equivalentes a Ps. \$5,000 millones aproximadamente, a un portafolio que a la fecha de este prospecto incluye 86 Hoteles diversificados por geografía, segmento hotelero, tamaño, marca, Compañía Operadora y base de clientes, operados bajo 13 marcas y 3 Compañías Operadoras. El número de habitaciones de nuestros Hoteles ha aumentado de 2,810 a 12,219 habitaciones, multiplicando el Portafolio Inicial en 4.3x. Atribuimos este fuerte crecimiento a nuestra capacidad de identificar oportunidades de creación de valor en toda la gama de activos de alojamiento en México, nuestra capacidad de estructurar inversiones y expandirnos a través de adquisición y desarrollo de nuevos Hoteles. Adicionalmente, nuestro acceso al mercado público de capitales, nuestra plataforma establecida de manejo de activos y nuestra estrategia de arquitectura abierta que nos permite seleccionar aquellas Compañías Operadoras y marcas que creemos que son las mejores para cada oportunidad de Hotel, ha facilitado este importante crecimiento. A través de la ejecución disciplinada de nuestra estrategia de inversión, hemos armado un portafolio de Hoteles balanceado que incluye tanto Hoteles Estabilizados, los cuales nos proporcionan sólidos flujos de efectivo, como Hoteles que están en proceso de estabilización o bajo desarrollo, los cuales nos proporcionan un potencial de crecimiento significativo. Como resultado de lo anterior, consideramos que nuestro

portafolio está estructurado para desempeñarse y tener crecimiento a largo plazo en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento.

B. Principales factores que afectan nuestros resultados de operación

Los principales factores que afectan los resultados de operación incluyen la demanda agregada por habitaciones en comparación con la oferta de habitaciones disponibles, así como la habilidad de las Compañías Operadoras con las que tenemos Contratos de Operación Hotelera para comercializar el Hotel al mismo tiempo que para controlar los gastos a través de sus sistemas de control.

- **Demanda.** La demanda por servicios de hotelería responde a diferentes factores, dependiendo del segmento de mercado de que se trate. La demanda en segmentos dirigidos principalmente a viajeros de negocios, por lo general fluctúa con la actividad de la economía en general, así como con la actividad industrial y corporativa. Sin embargo, la demanda en segmentos dirigidos principalmente a viajeros de placer responde a factores como el atractivo (desde la perspectiva de los viajeros), los servicios e infraestructura turística y la conectividad aérea y terrestre de los destinos turísticos respectivos; el desempeño económico de los países de donde son originarios los viajeros; fluctuaciones en los tipos de cambio (que encarecen o abaratan para visitantes extranjeros viajar a México o para visitantes domésticos viajar al extranjero o al interior de México), entre otros.

- **Oferta.** La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de Hoteles para viajeros de negocio y de placer, así como del desarrollo de nuevos Hoteles. El desarrollo de nuevos Hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada; los costos de construcción; las barreras de entrada, como por ejemplo la ubicación del desarrollo; la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los Hoteles existentes.

Esperamos que el desempeño de nuestra tasa de ocupación, ADR, y RevPAR se verán impulsados por factores macroeconómicos como el crecimiento del empleo regional y local; el ingreso personal y las ganancias corporativas; las tasas de ocupación de oficinas y las decisiones de reubicación de negocios; la actividad aeroportuaria, de negocios en general y de viajes de placer; los sólidos fundamentales de corto, mediano y largo plazo de la industria turística en México; la construcción de nuevos Hoteles y nuestras estrategias de precios así como las de nuestros competidores. Además, el desempeño de nuestro ADR, ocupación y RevPAR dependen de la continuidad del éxito de las empresas de administración hotelera con las que tenemos Contratos de Operación Hotelera y arrendamiento.

- **Ingresos.** La mayor parte de nuestros ingresos proviene de la operación y del arrendamiento de Hoteles. En concreto, nuestros ingresos se componen de:

- **Ingresos por habitaciones.** La tasa de ocupación y el ADR son los principales determinantes de los ingresos por habitaciones. Los ingresos por habitaciones representan la mayor parte de nuestros ingresos totales. Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, nuestros ingresos por habitaciones representaron 79.2% de los ingresos totales;

○ **Ingresos por alimentos y bebidas.** La tasa de ocupación y el tipo de huésped, así como el segmento del Hotel (los Hoteles de Servicio Limitado generalmente cuentan con una selección limitada de servicios de alimentos y bebidas) son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas (por ejemplo, un grupo de negocios suele generar más ingreso por alimentos y bebidas a través de eventos en comparación de los viajeros de negocios pasajeros, los cuales, pueden o no utilizar las instalaciones para alimentos y bebidas). Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, nuestros ingresos por alimentos y bebidas representaron 17.2% de los ingresos totales;

○ **Ingresos por Arrendamientos.** Los Ingresos por Arrendamientos incluyen las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios en el caso de Hoteles que hemos dado en arrendamiento a las Compañías Operadoras. Ingresos por Arrendamientos también incluyen, entre otros, los Ingresos por Arrendamientos de locales comerciales en One Monterrey, One Aguascalientes, One Acapulco, One Puebla FINSA, Fiesta Inn Perinorte y Sheraton Ambassador Monterrey entre otros e ingresos por rentas de antenas telefónicas en algunos Hoteles. Los principales factores detrás de la evolución de los Ingresos por Arrendamientos son la ocupación en los componentes comerciales, los incrementos estipulados en los contratos de arrendamiento con respecto a la porción fija de la renta y el desempeño operativo de aquellos Hoteles que arrendamos a terceros bajo esquemas de renta variable. Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, nuestros Ingresos por Arrendamientos representaron 3.0% de los ingresos totales. Al 30 de junio de 2017 tenemos tres Hoteles bajo contrato de arrendamiento: Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen. Una porción menor proviene de componentes comerciales en arrendamiento que se ubican junto a algunos Hoteles del Portafolio Actual: One Monterrey, One Aguascalientes, One Acapulco, One Puebla FINSA, Fiesta Inn Perinorte y Sheraton Ambassador Monterrey entre otros. Los Ingresos por Arrendamientos incluyen los ingresos por arrendamiento de cualquier componente comercial en Hoteles que no están bajo contrato de arrendamiento; y

○ **Otros ingresos.** La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos, tales como teléfono, estacionamiento, renta de salones y otros servicios al huésped. Algunos Hoteles, debido al limitado enfoque de los servicios ofrecidos y al tamaño, o limitaciones de espacio, pueden no tener instalaciones que generen otros ingresos. Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, nuestros otros ingresos de representaron 0.6% de los ingresos totales.

• **Costos y gastos.** A continuación se presentan los componentes de los costos y gastos de nuestros Hoteles:

○ **Costo y gastos de habitaciones.** Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, modernos sistemas de reservación, suministros de cuartos, lavado de blancos y costos de la recepción. Al igual que los ingresos por habitaciones, la ocupación es el principal determinante de los costos por cuartos. Estos costos pueden aumentar de acuerdo con aumentos de sueldos y salarios, así como con el nivel de servicio y las amenidades que se ofrecen;

- **Costo y gastos de alimentos y bebidas.** Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas;

- **Costos administrativos y gastos generales.** Estos gastos incluyen principalmente, a nivel de los Hoteles, honorarios y gastos reembolsables a las Compañías Operadoras, gastos de administración, publicidad y promoción, mantenimiento menor y energéticos. A nivel de la inmobiliaria, incluyen principalmente los sueldos del nuestro equipo y los gastos corporativos (renta de oficina, viáticos, honorarios diversos, entre otros); y

- **Otros gastos de operación.** Esos gastos incluyen los gastos inmobiliarios como el impuesto predial y los seguros.

C. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

Al aplicar las políticas contables de los Hoteles, la administración hace ciertos juicios, estimaciones y supuestos acerca de ciertos montos de activos y pasivos que comprenden los estados financieros. Estos estimados y supuestos están basados en experiencia histórica y otros factores que considera relevantes. Los resultados reales pueden diferir de esos estimados.

Los estimados y supuestos son revisados regularmente por la administración. Cambios a los estimados contables son reconocidos en el periodo del cambio y en periodos futuros si el cambio afecta al periodo actual tanto como a los periodos subsecuentes.

En la aplicación de las políticas contables de FibraHotel, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. 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.

Las estimaciones y supuestos 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.

D. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

(i) Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- a. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos;

- b. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.); y
- c. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

(ii) Clasificación de un Hotel (propiedad de inversión/activo)

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo independientemente de otros activos poseídos por FibraHotel. Esto distingue a las inversiones inmobiliarias de la propiedad ocupada por el propietario.

Si FibraHotel es propietaria del inmueble y administra los servicios prestados a los clientes del Hotel mediante la celebración de Contratos de Operación Hotelera y arrendamiento y los servicios proporcionados a los huéspedes son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de FibraHotel. Un Hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada, en lugar de una propiedad de inversión.

Puede ser difícil determinar si los servicios prestados son lo suficientemente significativos para que una propiedad no califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, que el dueño de un Hotel transfiera algunas veces, ciertas responsabilidades a terceros en virtud de un contrato de operación. La posición del dueño podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo o el dueño podría simplemente haber subcontratado funciones del día a día pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del Hotel.

La Administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los Hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo de Hotel sobre la base de que el Hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y por lo tanto, no es propiedad de inversión.

Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en los estados financieros se contabilizaron como adquisición de negocio y se presentan en propiedad, mobiliario y equipo de Hotel.

(iii) Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con FibraHotel o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. FibraHotel ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los

riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

E. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

a. Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

FibraHotel a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa 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 está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso

FibraHotel no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. FibraHotel no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude FibraHotel a la contraparte.

c. Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de FibraHotel se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FibraHotel utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, FibraHotel contratará un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El Administrador trabaja 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 de los estados financieros.

F. Indicadores Clave del Desempeño Operativo

Usamos una variedad de indicadores para evaluar el desempeño operativo y financiero del negocio hotelero. Estos indicadores clave incluyen información financiera, como ingresos; costos y gastos; contribución hotelera; utilidad de operación; utilidad de operación ajustada, EBITDA ajustado, FFO y AFFO, entre otros.

Además, utilizamos otra información que puede no ser de naturaleza financiera, incluyendo información estadística y datos comparativos como la tasa de ocupación, el ADR y el RevPAR, principalmente. Utilizamos esta información para medir el desempeño operativo de nuestros Hoteles individualmente, grupos de Hoteles y/o el negocio como un todo. También usamos estos indicadores para evaluar los Hoteles de nuestra cartera y potenciales adquisiciones para determinar la contribución de cada Hotel al flujo de efectivo y su potencial de ofrecer atractivos rendimientos totales a largo plazo. Estos indicadores clave son:

- **Ocupación.** La tasa de ocupación representa el número total de habitaciones de Hotel ocupadas en un período determinado, dividido entre el número total de habitaciones disponibles en el mismo período. La ocupación mide la utilización de la capacidad disponible de nuestros Hoteles. Nosotros usamos la ocupación para medir la demanda en un Hotel o en un grupo de Hoteles en un período determinado.

- **ADR.** El ADR (*Average Daily Rate* por sus siglas en inglés o Tarifa Promedio) es el total de los ingresos por renta de habitaciones (excluyendo alimentos, bebidas y otros servicios no relacionados con las habitaciones) dividido entre el número total de habitaciones ocupadas en un período determinado. El ADR mide el precio promedio por habitación alcanzado por un determinado Hotel. La tendencia del ADR proporciona información útil sobre el entorno de precios y la naturaleza de la base de huéspedes de un Hotel o de un grupo de Hoteles. Utilizamos ADR para evaluar los niveles de precios que somos capaces de generar, dado que los cambios en las tarifas tienen mayor impacto en los márgenes operativos y rentabilidad que cambios en la ocupación.

En un futuro, podremos utilizar una definición alternativa de ADR en caso de que se integren a nuestro portafolio hoteles con plan de alojamiento Todo Incluido.

- **RevPAR.** El RevPAR (Revenue Per Available Room por sus siglas en inglés o Tarifa Efectiva) es el total de los ingresos por renta de habitaciones (excluyendo alimentos, bebidas y otros servicios no relacionados con las habitaciones, tales como teléfono, lavandería y valet parking, entre otros) dividido entre el total de habitaciones disponibles en un periodo determinado. Utilizamos el RevPAR para evaluar la tarifa con respecto al total de habitaciones disponibles. El RevPAR es una estadística importante para monitorear el desempeño operativo a nivel individual de un Hotel y a nivel comparativo con otros Hoteles similares. Evaluamos el desempeño del RevPAR de cada Hotel en términos absolutos para períodos anteriores, así como desde la perspectiva regional y desde la perspectiva de todo nuestro negocio con respecto a nuestros presupuestos y niveles históricos.

En un futuro, podremos utilizar una definición alternativa de RevPAR en caso de que se integren a nuestro portafolio hoteles con plan de alojamiento Todo Incluido.

Cabe señalar que los cambios en el RevPAR generados por cambios en la tasa de ocupación tienen diferentes impactos en el desempeño financiero que los cambios generados principalmente por cambios en el ADR.

Dado nuestro apalancamiento operativo, un aumento en la tasa de ocupación en un Hotel implicaría costos variables adicionales de operación (incluyendo los servicios de limpieza, suministros de las habitaciones y otros servicios) y también podría resultar en un aumento en otros ingresos y gastos operativos. Los cambios en el ADR suelen tener un mayor impacto en los márgenes operativos y en la rentabilidad, dado que no tienen efecto substancial en los costos variables de operación.

La ocupación, el ADR y el RevPAR son medidas usadas comúnmente dentro de la industria hotelera para evaluar el desempeño operativo de los Hoteles. Los ingresos por habitaciones representaron aproximadamente el 79.2% de nuestros ingresos totales para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 17.2%. Si al ingreso por

habitaciones le sumamos el Ingreso por Arrendamientos, entonces, estos ingresos representarían aproximadamente 82.2% de nuestros ingresos totales para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Información no-NIIF

Revelamos ciertas partidas financieras que no se calculan de acuerdo con NIIF y por lo tanto se consideran partidas financieras no-NIIF. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF son útiles para los inversionistas como partidas complementarias de nuestro desempeño operativo y liquidez. Estas partidas financieras complementarias incluyen Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos, Gastos Extraordinarios, Resultado Integral de Financiamiento, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, cada uno de los cuales se define debajo. Consideramos que estas partidas financieras no-NIIF proporcionan información útil a los inversionistas porque la administración utiliza esta información, además de los datos financieros preparados de acuerdo con NIIF, para evaluar nuestro desempeño en diferentes periodos. También utilizamos estas partidas de manera consistente en nuestros procesos internos de planeación, pronóstico y de reporte, y sirven como parte de la base para tomar decisiones financieras, estratégicas y operativas.

Utilidad de Operación, Utilidad de Operación Ajustada, Otros (Gastos) Ingresos y Gastos Extraordinarios. Definimos Utilidad de Operación como ingreso antes de impuestos, determinado de acuerdo con NIIF, excluyendo ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros, resultado cambiario neto, otros ingresos (gastos) netos y Gastos Extraordinarios, netos (como se definen abajo). Utilizamos la Utilidad de Operación para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Por ejemplo, nuestra definición de Utilidad de Operación no se ve afectada por rubros como nuestro costo de financiamiento, fluctuación en los tipos de cambio y costos asociados con instrumentos derivados. Nuestra definición de Utilidad de Operación también excluye el impacto de ciertas partidas no recurrentes, a las cuales nos referimos como "Gastos Extraordinarios". Gastos Extraordinarios, que se incluyen dentro de los gastos corporativos y de adquisición de negocios, cada uno determinado de acuerdo con NIIF, incluyen gastos relacionados con la adquisición y desarrollo de Hoteles, gastos incurridos en relación con la pre-apertura de Hoteles desarrollados, gastos de mantenimiento no recurrentes, ingresos asociados a la venta de ciertos activos como mobiliario, y otros ingresos y gastos no recurrentes. Consideramos que la exclusión de estos gastos e ingresos, que no son recurrentes y, por lo tanto, pueden afectar la comparabilidad de nuestros resultados operativos de diferentes periodos, nos permite a nosotros y a nuestros inversionistas evaluar mejor el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero. Asimismo, utilizamos la Utilidad de Operación Ajustada, que definimos como Utilidad de Operación menos Gastos Extraordinarios, para evaluar y comparar el desempeño operativo de nuestro negocio inmobiliario hotelero sobre una base que captura todos los ingresos generados y gastos incurridos, recurrentes o no recurrentes, en la operación de nuestro negocio inmobiliario hotelero.

Resultado Integral de Financiamiento. Definimos Resultado Integral de Financiamiento para incluir los ingresos por intereses, gastos por intereses, otros gastos financieros y resultado cambiario neto. Consideramos que el Resultado Integral de Financiamiento, que captura el resultado neto de nuestras actividades de

financiamiento, es útil para los inversionistas en la evaluación de los costos de financiamiento asociados con nuestro negocio en diferentes periodos. Asimismo, utilizamos el Resultado Integral de Financiamiento como una partida clave en la formulación de nuestra estrategia de financiamiento.

EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA Ajustado como Utilidad de Operación, calculada como se describe arriba, antes de depreciación. Consideramos que el EBITDA Ajustado es útil para los inversionistas en la evaluación y comparación de nuestro desempeño operativo y liquidez en diferentes periodos sobre una base consistente, eliminando de nuestros resultados operativos el impacto de partidas que no reflejan el desempeño operativo principal de nuestro negocio inmobiliario hotelero y partidas virtuales (no en efectivo). Consistentemente utilizamos EBITDA Ajustado para evaluar el desempeño operativo principal de nuestro negocio a través de la medición de (i) el margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado como porcentaje de los ingresos totales) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la rentabilidad y la productividad de la compañía y (ii) el EBITDA Ajustado por cuarto (EBITDA Ajustado dividido entre el número de habitaciones en operación al final de un periodo) en diferentes periodos, con el objetivo de evaluar la generación de flujo de efectivo operativo de nuestro negocio por habitación. Buscamos crear valor para nuestros Tenedores de CBFIs a largo plazo, a través del fortalecimiento del margen EBITDA Ajustado y del EBITDA Ajustado por habitación.

FFO y AFFO. Definimos FFO como utilidad neta consolidada, determinada de acuerdo con NIIF, más depreciación. Definimos AFFO como FFO más Gastos Extraordinarios y comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos y otros gastos e ingresos no recurrentes, menos importes de nuestra reserva de CAPEX. FFO y AFFO son partidas no NIIF utilizadas por muchos inversionistas y analistas para medir el desempeño operativo de una compañía inmobiliaria, eliminando el efecto de las partidas que no reflejan operaciones inmobiliarias en marcha. Por ejemplo, el FFO excluye el efecto de la depreciación y el AFFO excluye además los Gastos Extraordinarios y otros costos que no se relacionan con el desempeño operativo de nuestros Hoteles, tales como comisiones por estructuración incurridas en relación con financiamientos. Utilizamos el AFFO para medir el desempeño de la generación de flujo de efectivo de la compañía en diferentes periodos y consideramos AFFO como una partida clave en la formulación de nuestra política de distribución.

Advertimos a los inversionistas que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente no son sustitutos de las partidas financieras de NIIF y solo deben considerarse como complemento de las mismas y que existen limitaciones a la utilidad de las partidas financieras no relacionadas con NIIF. Por ejemplo, otras compañías de nuestro sector pueden utilizar diferentes metodologías para calcular las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes (o partidas financieras no NIIF con nombres similares) y, en consecuencia, las partidas financieras no NIIF que presentamos en nuestros reportes pueden no ser comparables con las de otras empresas. Aunque consideramos que las partidas financieras no NIIF establecidas anteriormente pueden mejorar la comprensión de nuestra situación financiera y de los resultados de las operaciones, estas partidas financieras no NIIF no son necesariamente mejores indicadores de alguna tendencia en comparación con una partida comparable de NIIF.

G. Comparativa de Estados de Resultados

La mayor parte de nuestros ingresos proviene de la operación y del arrendamiento de Hoteles.

En concreto, nuestros ingresos se componen de:

- Ingresos por habitaciones.
- Ingresos por alimentos y bebidas.
- Ingresos por arrendamientos.
- Otros ingresos.

Los componentes de los costos y gastos de nuestros Hoteles son los siguientes:

- Costo y gastos de habitaciones.
- Costo y gastos de alimentos y bebidas.
- Costos administrativos y gastos generales.
- Otros gastos de operación.

Los componentes de nuestros costos y gastos son los siguientes:

- Gastos inmobiliarios (seguro, predial, gastos relacionados con los locales en arrendamiento, entre otros).
- Gastos corporativos (sueldo, honorarios asesores, renta de la oficina, gastos de relaciones inversionistas, entre otros).
- Comisión por Asesoría.
- Depreciación.

(i) Origen y Aplicación de Recursos – Primer Semestre del año 2017 comparado con el Primer Semestre del año 2016

Al 30 de junio de 2017, contábamos con tres Hoteles bajo contrato de arrendamiento. Una porción menor proviene de componentes comerciales en arrendamiento que se ubican junto a Hoteles de nuestro Portafolio Actual: One Monterrey, One Aguascalientes, One Acapulco, One Puebla FINSA, Fiesta Inn Perinorte y Sheraton Ambassador Monterrey, entre otros.

1. Ingresos Totales.

Durante el primer semestre del año 2017, nuestros ingresos totales fueron Ps. \$1,622 millones, contra Ps. \$1,169 millones para el primer semestre del año 2016 (incremento del 38.8%):

- Ps. \$1,284 millones de ingresos por renta de habitaciones (79.2% de los ingresos totales), un incremento de 40.7%;
- Ps. \$279 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.2% de los ingresos totales), un incremento de 33.1%;
- Ps. \$48.7 millones de ingresos por arrendamiento de (i) tres Hoteles y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto, 3.0% de los ingresos totales), un incremento de 34.2%; y
- Ps. \$9.9 millones (0.6% de los ingresos totales) de otros ingresos, un incremento de 5.2%.

Tratándose de nuestros Hoteles bajo Contrato de Operación Hotelera, los ingresos incrementaron un 38.9%, de Ps. \$1,132 millones a Ps. \$1,573 millones, debido a los siguientes factores:

- El incremento en la Tarifa Efectiva de los Hoteles Estabilizados (+11.9% para los 64 Hoteles que forman parte de nuestro Portafolio Actual Estabilizado);
- La apertura de 3 Hoteles que se encontraban en desarrollo; y
- La estabilización de los Hoteles que abrieron durante el año 2016.

A lo largo de 2017, nuestros ingresos totales han venido creciendo debido a que hemos venido sumando Hoteles al Portafolio Actual:

- Iniciamos el año con 72 Hoteles;
- Enero 2017: apertura del Hotel Fiesta Inn Puerto Vallarta; y
- Marzo 2017: aperturas de los Hoteles Courtyard y Fairfind Inn Vallejo.

Por lo tanto, nuestros ingresos trimestrales han venido creciendo cada trimestre, tal como se puede apreciar en la siguiente tabla:

	<u>SEMESTRE 1</u> <u>2016</u>	<u>T1 2017</u>	<u>T2 2017</u>	<u>SEMESTRE 1</u> <u>2017</u>
Ingresos totales	1,168.7	756.9	865.5	1,622.4
Habitaciones	913.1	601.8	682.6	1,284.4
Alimentos y Bebidas	209.9	127.6	151.7	279.3
Arrendamiento	36.3	25.9	22.8	48.7
Otros	9.4	1.5	8.4	9.9
Ingresos - Hoteles administrados	1,132	731	843	1,574
% de los ingresos totales	96.9%	96.6%	97.4%	97.0%
# de Hoteles en operación	70	78	78	78
# de Hoteles administrados	67	75	75	75
# de Hoteles arrendados	3	3	3	3

* Cifras en millones de Pesos, excepto por la información del número de Hoteles.

La siguiente tabla muestra la comparativa de los indicadores operativos y financieros de nuestros Hoteles en administración por los dos primeros trimestres del año 2017, considerando únicamente los Hoteles que nos generaron ingreso por renta de habitaciones (desde fecha de adquisición/sin incluir los Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento):

Año 2017	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	918,390	541,327	58.9%	\$ 601.8	\$1,112	\$ 655
Trimestre 2	947,492	618,254	65.3%	\$ 682.6	\$1,104	\$ 720
Total	1,865,882	1,159,581	62.1%	\$ 1,284.4	\$1,108	\$ 688

2. Costos y Gastos Generales Totales.

Durante el primer semestre del año 2017, los costos y gastos generales totales de nuestros Hoteles administrados fueron Ps. \$1,083 millones contra Ps. \$802 millones para el primer semestre del año 2016, representando un incremento de 35.0%]:

- Ps. \$660 millones de costos y gastos indirectos (60.9% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los costos de administración, de publicidad y promoción, de mantenimiento, de recursos humanos, de los energéticos y de los honorarios de las Compañías Operadoras de Hoteles, representando un incremento de 31.1%;
- Ps. \$250 millones de gastos de habitaciones (23.1% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones, representando un incremento de 42.9%; y
- Ps. \$173 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.0% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas y otros), representando un incremento de 40.3%.

3. Contribución Hotelera.

Nuestra contribución hotelera, la cual se calcula restando costos y gastos de habitaciones, alimentos y bebidas y de administración de los ingresos totales, ascendió, para el primer semestre del año 2017, a Ps. \$539 millones, representando 33.2% de los ingresos totales, contra Ps. \$367 millones para el primer semestre del año 2016, representando 31.4% de los ingresos totales. Este decremento en margen se debe a la mezcla entre Hoteles bajo Contratos de Operación Hotelera y Contratos de Arrendamiento y a la mezcla entre Hoteles Estabilizados y Hoteles en estabilización:

- Ps. \$490 millones correspondieron a los Hoteles administrados (margen de 31.2%), contra Ps. \$331 millones para el primer semestre del año 2016 (margen del 29.2 %);
- Ps. \$48.9 millones correspondieron a los Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$36.2 millones en para el primer semestre del año 2016;

El incremento de 197 puntos básicos de margen de contribución de nuestros Hoteles administrados entre el primer semestre del año 2016 y el primer semestre del año 2017. Este incremento en margen se debe al incremento generalizado en los márgenes de los Hoteles, tanto Estabilizados (de 29.8% a 31.6%) como No Estabilizados (de 6.5% a 29.1%). Tomando en cuenta un perímetro comparable entre el primer semestre del año 2016 y el primer semestre del año 2017, es decir excluyendo los Hoteles que abrieron durante el año 2017, nuestro margen de contribución incrementó 342 puntos básicos, de 28.9% a 33.2%. Este aumento se debe principalmente al incremento en ingresos totales de esos Hoteles (+19.2%), gracias a la labor de optimización de las tarifas por la Compañías Operadoras de Hoteles, al apalancamiento operativo a nivel de los Hoteles (los gastos y costos incrementaron 13.4%, es decir 581 puntos básicos menos que el incremento de los

ingresos totales), pero de igual manera, se debe a la labor de administración de activos que efectúa el Administrador con las Compañías Operadoras de Hoteles.

La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y de la contribución hotelera entre el primer semestre del año 2016 y el primer semestre del año 2017:

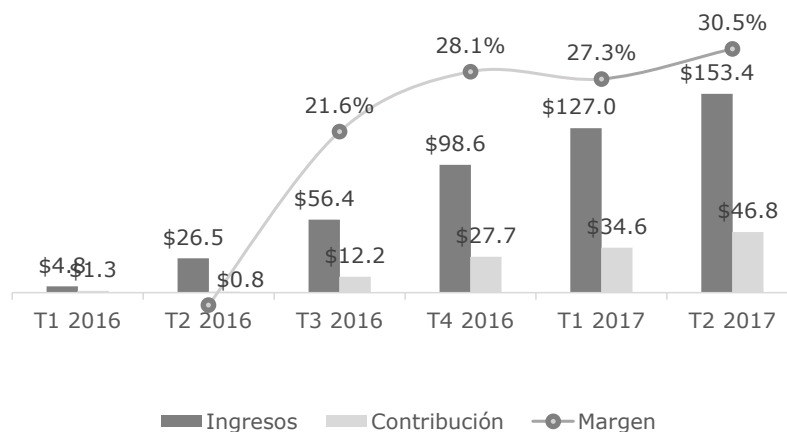
<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>%</u>	<u>al 30/6/2016</u>	<u>%</u>
Ingresos:				
Total hoteles administrados	1,573,450	97.0%	1,132,475	96.9%
Hoteles administrados - Estabilizados	1,293,095	79.7%	1,101,130	94.2%
Hoteles administrados - No estabilizados	280,354	17.3%	31,346	2.7%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	48,923	3.0%	36,219	3.1%
Ingresos totales	1,622,373	100%	1,168,695	100%
Contribución hotelera:				
Total hoteles administrados	490,444	90.9%	330,653	90.1%
Hoteles administrados - Estabilizados	408,966	75.8%	328,617	89.6%
Hoteles administrados - No estabilizados	81,478	15.1%	2,036	0.6%
Arrendamiento	48,923	9.1%	36,219	9.9%
Contribución hotelera total	539,367	100%	366,872	100%

<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	<u>al 30/6/2017</u>	<u>Var.</u>	<u>al 30/6/2016</u>
Margen de contribución hotelera:			
Total Hoteles administrados	31.2%	197 pp	29.2%
Hoteles administrados - Estabilizados	31.6%	178 pp	29.8%
Hoteles administrados - No estabilizados	29.1%	2,257 pp	6.5%
Arrendamiento	100.00%	(0 pp)	100.0%
Margen de contribución hotelera total	33.2%	185.4 pp	31.4%

A lo largo del primer semestre del año 2017, el Portafolio en estabilización ha incrementado en números de Hoteles gracias a las aperturas de Hoteles nuevos, y también ha tenido una tendencia favorable de su generación de flujo y de sus márgenes, el margen de contribución hotelera pasando de 6.5% en el primer semestre del año 2016 a 29.1% durante el primer semestre del año 2017.

La siguiente tabla y la siguiente gráfica muestran la evolución de los ingresos y de la contribución de los Hoteles administrados No Estabilizados durante el primer semestre del año 2017:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>S1 2016</u>	<u>T1 2017</u>	<u>T2 2017</u>	<u>S1 2017</u>
Total de hoteles administrados no estabilizados	7	14	14	14
Ingresos hoteles admin. no estabilizados	31,346	126,979	153,376	280,354
% de los ingresos de los hoteles administrados	2.8%	17.4%	18.2%	20.8%
Contrib. hoteles admin. no estabilizados	2,791	34,645	46,833	81,478
Margen	8.9%	27.3%	30.5%	29.1%
% de la contribución de los hoteles administrados	0.8%	16.4%	16.8%	20.6%



Se puede apreciar la tendencia de aceleración de la generación de ingresos y de la contribución, así mismo con un fuerte incremento en el margen de contribución, el cual fue de 29.1% para el primer semestre de 2017. Esa fuerte aceleración, se debe en gran parte a los cinco Hoteles de Servicio Completo que se abrieron entre marzo y junio de 2016 (AC Querétaro, Fiesta Americana Pabellón M, AC Guadalajara, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle). De hecho, durante el primer semestre de 2017 esos cinco Hoteles tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 53.5%, una tarifa promedio de Ps. \$1,950, una tarifa efectiva de Ps. \$1,044 y aportaron Ps. \$55.6 millones a la contribución hotelera. A nivel de contribución, los resultados todavía son bajos (aproximadamente 10% de la contribución hotelera del semestre), pero el margen está alcanzando 29.6%, con una ocupación ligeramente superior al 50%.

4. Utilidad de Operación. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Los otros gastos operativos de Ps. \$282 millones se conforman principalmente de los gastos inmobiliarios (Ps. \$20.9 millones), de nuestros gastos administrativos (Ps. \$28.3 millones), de la comisión por asesoría (Ps. \$53.0 millones), y de la depreciación del periodo (Ps. \$180.0 millones). Para el primer semestre del año 2016 esos otros gastos operativos ascendían a Ps. \$217 millones, el incremento (+30.2%) se explica principalmente por la depreciación (mayor número de activos inmobiliarios) ya que los gastos administrativos (para acompañar nuestro crecimiento) y los gastos inmobiliarios (mayor número de activos inmobiliarios) incrementan en una menor proporción que la contribución hotelera total.

La utilidad de operación ascendió a Ps. \$257 millones, representando 15.8% de los ingresos totales, contra Ps. \$150 millones (12.8% de los ingresos totales) durante el primer semestre del año 2016.

5. Utilidad de Operación Ajustada. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Durante el primer semestre del año 2017, tuvimos gastos no operativos por Ps. \$18.3 millones, los cuales corresponden principalmente a gastos relacionados con las adquisiciones y desarrollo de Hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos pre-operativos entre otros), para el primer semestre del año 2016, esos gastos ascendieron a Ps. \$44.2 millones, representando un decremento de 58.5%.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$239 millones contra Ps. \$106 millones en el primer semestre del año 2016, representando un incremento de 125.3%.

6. Resultado Integral de Financiamiento. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Cerramos el semestre con una posición de deuda neta de Ps. \$2,571 millones (la deuda total fue de Ps. \$3,094 millones) contra Ps. \$1,069 millones al 30 de junio de 2016 (la deuda total era de Ps. \$1,611 millones).

Durante el semestre, nuestra deuda financiera generó un costo financiero de Ps. \$118 millones. En conformidad con las normas NIIF, los intereses relativos a la deuda asociada con los Hoteles que se encuentran en etapa de desarrollo son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el primer semestre del año 2017, aproximadamente el 32% de la deuda ha sido relacionado con proyectos en desarrollo y hemos capitalizado Ps. \$36.5 millones de intereses. Cabe mencionar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los Hoteles en desarrollo. Una vez que cada Hotel sea abierto al público se dejaran de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasara por el estado de nuestros resultados en conformidad con las normas NIIF.

7. Utilidad Neta Consolidada.

Después de impuestos negativos de Ps. \$0.7 millones, a nivel del Administrador sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, etc.), la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$169 millones, representando un incremento de 62.4%. La utilidad neta consolidada por CBFI ascendió a 34.23 centavos por CBFI (excluyendo los CBFI correspondiendo al Portafolio de Aportación en Desarrollo que no contaban con derechos económicos al cierre de cada trimestre del año 2017). Para el primer semestre del año 2016, la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$104 millones y la utilidad neta consolidada por CBFI ascendió a 21.08 centavos por CBFI.

La siguiente tabla muestra un resumen de los la utilidad neta por CFBI:

	SEMESTRE 1		SEMESTRE 1	
	2016	T1 2017	T2 2017	2017
Utilidad neta integral consolidada	104.2	58.9	110.3	169.2
Número de CBFI (millones) con derechos económicos	494.3	494.3	494.3	494.3
Resultado por CBFI	\$0.2108	\$0.1192	\$0.2231	\$0.3423

*Cifras en millones de pesos, excepto información por CBFI en pesos

(ii) Origen y Aplicación de Recursos – Ejercicio 2016 comparado con Ejercicio 2015

La mayor parte de nuestros ingresos proviene de la operación y del arrendamiento de Hoteles. Al 31 de diciembre de 2016, contábamos con tres Hoteles bajo contrato de arrendamiento. Una porción menor proviene de componentes comerciales en arrendamiento que se ubican junto a Hoteles de nuestro Portafolio Actual: One Monterrey, One Aguascalientes, One Acapulco, One Puebla FINSA, Fiesta Inn Perinorte y Sheraton Ambassador Monterrey, entre otros.

1. Ingresos Totales.

Durante el año 2016, nuestros ingresos totales fueron Ps. \$2,635 millones, contra Ps. \$2,008 millones para el año 2015 (incremento del 31.2%):

- Ps. \$2,057 millones de ingresos por renta de habitaciones (78.1% de los ingresos totales), un incremento de 33.5%;
- Ps. \$468 millones de ingresos por alimentos y bebidas (17.8% de los ingresos totales), un incremento de 27.4%;
- Ps. \$79.8 millones de Ingresos por Arrendamiento de (i) tres Hoteles y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto, 3.0% de los ingresos totales), un incremento de 4.9%; y
- Ps. \$29.5 millones (1.1% de los ingresos totales) de otros ingresos, un incremento de 28.5%.

Tratándose de nuestros Hoteles bajo Contrato de Operación Hotelera, los ingresos incrementaron un 32.6%, de Ps. \$1,927 millones a Ps. \$2,555 millones, debido a los siguientes factores:

- El incremento en la Tarifa Efectiva de los Hoteles Estabilizados (+12.3% para los 56 Hoteles que formaban parte de nuestro Portafolio Estabilizado 2016);
- La adquisición de dos nuevos Hoteles en operación durante el año;
- La apertura de 11 Hoteles que se encontraban en desarrollo;
- La estabilización de los Hoteles que abrieron durante el año 2015 y 2016.

A lo largo de 2016, nuestros ingresos totales han venido creciendo debido a que hemos venido sumando Hoteles al Portafolio Actual:

Iniciamos el año con 62 Hoteles:

- Enero 2016: apertura del Hotel Fairfield Inn & Suites Juriquilla;
- Febrero 2016: apertura del Hotel One Durango;
- Marzo 2016: aperturas de los Hoteles AC by Marriott Querétaro y Fiesta Americana Pabellón M.;
- Mayo 2016: adquisición del Hotel Fiesta Americana Hermosillo;
- Junio 2016: aperturas de los Hoteles AC by Marriott Guadalajara, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle;
- Julio 2016: apertura del Hotel Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fe;
- Agosto 2016: adquisición del Hotel Fiesta Inn Monterrey Valle;

- Noviembre 2016: aperturas de los Hoteles Fairfield Inn & Suites Nogales y One Cuautitlán;
- Diciembre 2016: apertura del Hotel Fiesta Inn Los Mochis.

Por lo tanto, nuestros ingresos trimestrales han venido creciendo cada trimestre, tal como se puede apreciar en la siguiente tabla:

	<u>T1 2016</u>	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>AÑO 2016</u>
Ingresos Totales	533.5	635.3	696.1	770.1	2,635.0
Habitaciones	420.3	492.8	546.9	597.2	2,057.3
Alimentos y Bebidas	91.5	118.4	120.0	138.5	468.4
Arrendamiento	18.6	17.7	20.9	22.6	79.8
Otros	3.2	6.4	8.2	11.7	29.5
Ingresos – Hoteles Admin.	514.9	617.7	674.2	748.4	2,555.2
<i>% de ingresos totales</i>	96.5%	97.2%	96.9%	97.2%	97.0%
# de Hoteles en operación	66	70	72	75	75
# de Hoteles administrados	63	67	69	72	72
# de Hoteles arrendados	3	3	3	3	3

* Cifras en millones de Pesos, excepto por la información del número de Hoteles.

La siguiente tabla muestra la comparativa de los indicadores operativos y financieros de nuestros Hoteles en administración por los cuatro trimestres del año 2016, considerando únicamente los Hoteles que nos generaron ingreso por renta de habitaciones (desde fecha de adquisición/sin incluir los Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento):

Año 2016	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingresos Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	750,630	442,090	58.9%	\$ 420.3	\$ 951	\$ 560
Trimestre 2	815,681	506,294	62.1%	\$ 492.8	\$ 973	\$ 604
Trimestre 3	878,446	555,836	63.3%	\$ 546.9	\$ 984	\$ 623
Trimestre 4	899,291	571,656	63.6%	\$ 597.2	\$1,045	\$ 664
Total	3,344,048	2,075,876	62.1%	\$ 2,057.3	\$ 991	\$ 615

2. Costos y Gastos Generales Totales.

Durante el año 2016, los costos y gastos generales totales de nuestros Hoteles administrados fueron Ps. \$1,792 millones contra Ps. \$1,338 millones para el año 2015, representando un incremento de 33.9%:

- Ps. \$1,103 millones de costos y gastos indirectos (61.6% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los costos de administración, de publicidad y promoción, de mantenimiento, de recursos humanos, de los energéticos y de los honorarios de las Compañías Operadoras de Hoteles, representando un incremento de 32.3%;
- Ps. \$403 millones de gastos de habitaciones (22.5% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones, representando un incremento de 39.5%;
- Ps. \$286 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.0% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas y otros), , representando un incremento de 32.8%.

3. Contribución Hotelera.

Nuestra contribución hotelera, la cual se calcula restando costos y gastos de habitaciones, alimentos y bebidas y de administración de los ingresos totales, ascendió, para el año 2016, a Ps. \$843 millones, representando 32.0% de los ingresos totales, contra Ps. \$670 millones para el año 2015, representando 33.4% de los ingresos totales, este decremento en margen se debe a la mezcla entre Hoteles bajo Contratos de Operación Hotelera y Contratos de Arrendamiento y a la mezcla entre Hoteles Estabilizados y Hoteles en estabilización:

- Ps. \$764 millones correspondieron a los Hoteles administrados (margen de 29.9%), contra Ps. \$589 millones en 2015 (margen del 30.6%);
- Ps. \$79.5 millones correspondieron a los Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$81.2 millones en 2015;

El decremento de 67 puntos básicos de margen de contribución de nuestros Hoteles administrados entre 2015 y 2016 se debe principalmente a los Hoteles de recién apertura, que generalmente nos generan un menor margen que los Hoteles Estabilizados por estar en el periodo de estabilización de su actividad. Tomando en cuenta un perímetro comparable entre 2015 y 2016, es decir excluyendo los Hoteles que abrieron durante el año 2016, nuestro margen de contribución incrementó 62 puntos básicos, de 30.6% a 31.2%. Este aumento se debe, principalmente, al incremento en ingresos totales de esos Hoteles (+13.6%), gracias a la labor de optimización de las tarifas por la Compañías Operadoras de Hoteles, al apalancamiento operativo a nivel de los Hoteles (los gastos y costos incrementaron 12.3%, es decir, 125 puntos básicos menos que el incremento de los ingresos totales), pero de igual manera, se debe a la labor de administración de activos que efectúa el administrador

con
Operadoras de Hoteles.

las

Compañías

La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los ingresos y de la contribución hotelera entre el año 2015 y el año 2016:

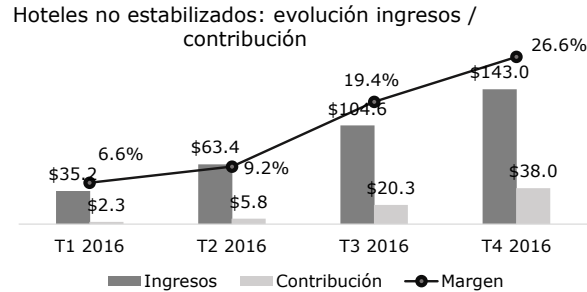
(Cifras en miles de pesos)	<u>Año 2016</u>	<u>%</u>	<u>Año 2015</u>	<u>%</u>
Ingresos:				
Total hoteles administrados	2,555,173	97.0%	1,926,781	96.0%
Hoteles administrados - Estabilizados	2,209,037	83.8%	1,737,356	86.5%
Hoteles administrados - No estabilizados	346,135	13.1%	189,425	9.4%
Arrendamiento - Hoteles / Antenas / Locales	79,832	3.0%	81,158	4.0%
Ingresos totales	2,635,004	100%	2,007,939	100%
Contribución hotelera:				
Total hoteles administrados	763,899	90.6%	589,016	87.9%
Hoteles administrados - Estabilizados	697,381	82.7%	541,798	80.8%
Hoteles administrados - No estabilizados	66,518	7.9%	47,218	7.0%
Arrendamiento	79,534	9.4%	81,158	12.1%
Contribución hotelera total	843,433	100%	670,174	100%

(Cifras en miles de pesos)	<u>Año 2016</u>	<u>Var.</u>	<u>Año 2015</u>
Margen de contribución hotelera:			
Total Hoteles administrados	29.9%	(67 pp)	30.6%
Hoteles administrados - Estabilizados	31.6%	38 pp	31.2%
Hoteles administrados - No estabilizados	19.2%	(571 pp)	24.9%
Arrendamiento	99.6%	(37 pp)	100.0%
Margen de contribución hotelera total	32.0%	(137 pp)	33.4%

A lo largo del año 2016, el Portafolio en estabilización ha incrementado en números de Hoteles gracias a las aperturas de Hoteles nuevos, y también ha tenido una tendencia favorable de su generación de flujo y de sus márgenes, el margen de contribución hotelera pasando de 6.6% en el primer trimestre a 26.6% durante el cuarto trimestre (margen de contribución anual: 19.6%).

La siguiente tabla y la siguiente gráfica muestran la evolución de los ingresos y de la contribución de los Hoteles administrados No Estabilizados durante el año 2016:

Ps. \$ miles	<u>T1 2016</u>	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>Año 2016</u>
Número de hoteles admin. no estabilizados	10	14	15	18	18
Ingresos hoteles admin. no estabilizados	35,216	63,448	104,633	143,003	346,300
% de los ingresos de los hoteles administrados	6.8%	10.3%	15.5%	19.1%	13.6%
Contrib. hoteles admin. no estabilizados	2,318	5,808	20,350	38,042	66,518
Margen	6.6%	9.2%	19.4%	26.6%	19.2%
% de la contribución de los hoteles administrados	1.6%	3.2%	10.2%	16.3%	8.7%



Se puede apreciar la tendencia de aceleración de la generación de ingresos y de la contribución, así mismo con un fuerte incremento en el margen de contribución, el cual fue de 19.2% para todo el año, pero alcanzó 26.6% durante el último trimestre del año. Esa fuerte aceleración, se debe en gran parte a los cinco Hoteles de Servicio Completo que se abrieron entre marzo y junio de 2016 (AC Querétaro, Fiesta Americana Pabellón M, AC Guadalajara, Grand Fiesta Americana Monterrey Valle y Live Aqua Monterrey Valle). De hecho, durante el cuarto trimestre de 2016 esos cinco Hoteles tuvieron en conjunto una tasa de ocupación del 46.5%, una tarifa promedio de Ps. \$1,865, una tarifa efectiva de Ps. \$867 y aportaron Ps. \$22.6 millones a la contribución hotelera. A nivel de contribución, los resultados todavía son bajos (menos de 10% de la contribución hotelera del trimestre), pero el margen está alcanzando 27.7%, con una ocupación inferior al 50%.

4. Utilidad de Operación. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Los otros gastos operativos de Ps. \$484 millones se conforman principalmente tanto de los gastos inmobiliarios (Ps. \$33.9 millones), como de nuestros gastos administrativos (Ps. \$48.5 millones), de la comisión por asesoría (Ps. \$105 millones), y de la depreciación del periodo (Ps. \$297 millones). Para 2015 esos otros gastos operativos ascendían a Ps. \$386 millones, el incremento (+25.6%) se explica principalmente por la depreciación (mayor número de activos inmobiliarios) ya que los gastos administrativos (para acompañar nuestro crecimiento) y los gastos inmobiliarios (mayor número de activos inmobiliarios) incrementan en una menor proporción que la contribución hotelera total.

La utilidad de operación ascendió a Ps. \$359 millones, representando 13.6% de los ingresos totales, contra Ps. \$285 millones (14.2% de los ingresos totales) en 2015.

5. Utilidad de Operación Ajustada. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Durante el año 2016, tuvimos gastos no operativos por Ps. \$107 millones, los cuales corresponden principalmente a gastos relacionados con las adquisiciones y desarrollo de Hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos pre-operativos entre otros), para 2015, esos gastos ascendieron a Ps. \$77.7 millones, representando un incremento de 37.6%.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$252 millones contra Ps. \$207 millones en 2015, representando un incremento de 22.0%.

6. Resultado Integral de Financiamiento. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Cerramos el año con una posición de deuda neta de Ps. \$2,248 millones (la deuda total fue de Ps. \$2,697 millones) contra Ps. \$476 millones al 31 de diciembre de 2015 (la deuda total era de Ps. \$852 millones).

Durante el año, nuestra deuda financiera generó un costo financiero de Ps. \$108 millones. En conformidad con las normas NIIF, los intereses relativos a la deuda asociada con los Hoteles que se encuentran en etapa de desarrollo son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el año 2016, aproximadamente el 62.5% de la deuda ha sido relacionado con proyectos en desarrollo y hemos capitalizado Ps. \$68.0 millones de intereses. Cabe mencionar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los Hoteles en desarrollo. Una vez que cada Hotel sea abierto al público se dejarán de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasará por el estado de nuestros resultados en conformidad con las normas NIIF.

7. Utilidad Neta Consolidada.

Después de impuestos de Ps. \$1.8 millones, a nivel del Administrador sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas, etc.), la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$214 millones. La utilidad neta consolidada por CBFIs ascendió a 43.27 centavos por CBFIs (excluyendo los CBFIs correspondiendo al Portafolio de Aportación en Desarrollo que no contaban con derechos económicos al cierre de cada trimestre del año 2016). Para 2015, la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$237 millones y la utilidad neta consolidada por CBFIs ascendió a 47.86 centavos por CBFIs. El decremento en la utilidad neta consolidada se debe principalmente al resultado integral financiero, al pasar de una utilidad de Ps. \$29.8 millones en 2015 a una pérdida de Ps. \$40.7 millones en 2016 ocasionado por el pago de intereses relacionados con las líneas de crédito, resultante del esfuerzo de inversión a lo largo del año 2016 y de las alzas de tasa de interés durante el año 2016 (la tasa de interés de referencia de Bancos de México incremento de 3.25% a finales de 2015 a 5.75% a finales de 2016).

La siguiente tabla muestra un resumen de los la utilidad neta por CBFIs:

	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	AÑO 2016
Utilidad Neta Consolidada	57.1	47.1	59.5	50.2	213.9
Número de CBFIs (millones)					
Con derechos económicos	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3
Resultado por CBFIs	\$0.1155	\$0.0953	\$0.1203	\$0.1017	\$0.4327

Cifras en millones de pesos, excepto información por CBFIs en pesos

(iii) Origen y Aplicación de Recursos – Ejercicio 2015 comparado con Ejercicio 2014

La mayor parte de los ingresos proviene de la operación y del arrendamiento de Hoteles. Al 31 de diciembre de 2015, contábamos con dos Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento. Una porción menor proviene de componentes comerciales en arrendamiento que se ubican junto a Hoteles del Portafolio Actual: One Monterrey, One Aguascalientes, One Acapulco, One Puebla FINSA, Fiesta Inn Perinorte y Sheraton Ambassador Monterrey, entre otros.

1. Ingresos Totales.

Durante el año 2015, nuestros ingresos totales fueron Ps. \$2,008 millones, contra Ps. \$1,531 millones para el año 2014 (incremento del 31.2%):

Ps. \$1,541 millones de ingresos por renta de habitaciones (76.8% de los ingresos totales), en incremento de 32.6%;

- Ps. \$368 millones de ingresos por alimentos y bebidas (18.3% de los ingresos totales), en incremento de 26.9%;
- Ps. \$75.4 millones de Ingresos por Arrendamiento de (i) tres Hoteles y (ii) locales comerciales/antenas (en conjunto, 3.8% de los ingresos totales), en incremento de 9.6%; y
- Ps. \$23.7 millones (1.2% de los ingresos totales) de otros ingresos, en incremento de 129%.

Tratándose de los Hoteles bajo Contrato de Operación Hotelera, los ingresos incrementaron un 32.4%, de Ps. \$1,455 millones a Ps. \$1,927 millones, debido a los siguientes factores:

- El incremento en la Tarifa Efectiva de los Hoteles Estabilizados (+7.1% para los 47 Hoteles que formaban parte de nuestro Portafolio Estabilizado 2015);
- La adquisición de un nuevo Hotel en operación durante el año;
- El vencimiento de un Contrato de Arrendamiento (Fiesta Inn Ecatepec), el cual fue sustituido por un Contrato de Operación Hotelera;
- La apertura de cinco Hoteles en desarrollo; y
- La estabilización de los Hoteles que abrieron durante el año 2014.

Entre el primer y el cuarto trimestre del año 2015, los ingresos totales han venido creciendo ya que a lo largo del año 2015, hemos venido sumando Hoteles al Portafolio Actual:

- Iniciamos el año con 56 Hoteles:
- Enero de 2015: Apertura del Hotel One Cuernavaca;
- Febrero de 2015: Adquisición de los Hoteles Fiesta Inn Cuernavaca y Cacao Playa del Carmen (ahora Lat20 by Live Aqua);

- Marzo de 2015: Apertura de la primera etapa del Hotel Fairfield & Suites Saltillo;
- Julio de 2015: Apertura del Hotel One Perisur;
- Septiembre de 2015: Apertura del Hotel Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen y de la segunda etapa del Hotel Fairfield & Suites Saltillo;
- Noviembre de 2015: Fiesta Inn Ecatepec sustituye el contrato de arrendamiento por un Contrato de Operación Hotelera y apertura del Courtyard Ciudad del Carmen; y
- Diciembre de 2015: Adquisición del Hotel Fiesta Inn Villahermosa y apertura del Fairfield Inn & Suites Villahermosa

Por lo tanto, nuestros ingresos trimestrales han venido creciendo cada trimestre:

	<u>T1 2015</u>	<u>T2 2015</u>	<u>T3 2015</u>	<u>T4 2015</u>	<u>AÑO 2015</u>
Ingresos Totales	449.0	501.3	504.2	553.5	2,007.9
Habitaciones	340.1	385.5	390.2	425.6	1,541.3
Alimentos y Bebidas	83.0	93.1	89.3	102.2	367.5
Arrendamiento	17.8	19.7	20.3	17.6	75.4
Otros	8.2	3.0	4.4	8.1	23.7
Ingresos – Hoteles Admin.	425.7	482.4	484.2	534.5	1,926.8
<i>% de ingresos totales</i>	94.8%	96.2%	96.0%	96.6%	96.0%
# de Hoteles en operación	57	57	59	62	62
# de Hoteles administrados	54	54	56	60	60
# de Hoteles arrendados	3	3	3	2	2

* Cifras en millones de Pesos, excepto por la información del número de Hoteles.

La siguiente tabla muestra la comparativa de los indicadores operativos y financieros de nuestros Hoteles en administración por los cuatro trimestres del año 2015, considerando únicamente los Hoteles que nos generaron ingreso por renta de habitaciones (desde fecha de adquisición/sin incluir los Hoteles arrendados):

Año 2015	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingresos Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	635,872	370,645	58.3%	\$ 340.1	\$ 917	\$ 535
Trimestre 2	665,040	416,466	62.6%	\$ 385.5	\$ 926	\$ 580
Trimestre 3	682,504	435,523	63.8%	\$ 390.2	\$ 896	\$ 572
Trimestre 4	704,760	471,700	66.9%	\$ 425.6	\$ 902	\$ 604
Total	2,688,176	1,694,334	63.0%	\$ 1,541.3	\$ 910	\$ 573

2. Costos y Gastos Generales Totales.

Durante el año 2015, los costos y gastos generales totales de nuestros Hoteles administrados fueron Ps. \$1,338 millones contra Ps. \$1,006 millones para el año 2014:

- Ps. \$834 millones de costos y gastos indirectos (62.3% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los costos de administración, de publicidad y promoción, de mantenimiento, de recursos humanos, de los energéticos y de los honorarios de las Compañías Operadoras de Hoteles, representando un incremento de 29.7%.

- Ps. \$289 millones de gastos de habitaciones (21.6% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente relacionados con la renta de habitaciones, representando un incremento de 45.4%.

- Ps. \$215 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (16.1% de los costos y gastos generales totales). Se trata de los gastos directamente no relacionados con la renta de habitaciones (alimentos y bebidas y otros), representando un incremento de 30.6%.

3. Contribución Hotelera.

La contribución hotelera, la cual se calcula restando costos y gastos de habitaciones, alimentos y bebidas y de administración de los ingresos totales, ascendió, para el año 2015, a Ps. \$670 millones, representando 33.4% de los ingresos totales, contra Ps. \$525 millones para el año 2014, representando 34.3% de los ingresos totales, este decremento en margen se debe únicamente a la mezcla entre Hoteles bajo Contratos de Operación Hotelera y Contratos de Arrendamiento:

- Ps. \$589 millones correspondieron a los Hoteles administrados (margen de 30.6%), contra Ps. \$449 millones en 2014 (margen del 30.8%).

- Ps. \$76.1 millones correspondieron a los Hoteles bajo Contrato de Arrendamiento y a los locales comerciales (margen del 100%), contra Ps. \$68.8 millones en 2014.

- Ps. \$5.0 millones correspondieron a otros ingresos (margen del 100%) contra Ps. \$7.1 millones en 2014.

El decremento de 28 puntos básicos de margen de contribución de nuestros Hoteles administrados entre 2014 y 2015 se debe principalmente a los Hoteles de recién apertura, que generalmente generan un menor margen que los Hoteles Estabilizados por estar en el periodo de estabilización de su actividad. Tomando en

cuenta un perímetro comparable entre 2014 y 2015, es decir excluyendo los Hoteles que abrieron durante el año 2015, el margen de contribución incremento 117 puntos básicos, de 30.9% a 32.0%, este incremento se debe principalmente al incremento en ingresos totales (+9.1%), gracias a la labor de optimización de las tarifas por las Compañías Operadoras de Hoteles, al apalancamiento operativo a nivel de los Hoteles (los gastos y costos incrementaron 7.3%, es decir 184 puntos básicos menos que el incremento de los ingresos totales), pero de igual manera, se debe a la labor de administración de activos que efectuamos con las Compañías Operadoras de Hoteles.

4. Utilidad de Operación. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Los otros gastos operativos de Ps. \$386 millones se conforman principalmente tanto de los gastos inmobiliarios (Ps. \$25.0 millones) como de nuestros gastos administrativos (Ps. \$39.4 millones), de la comisión por asesoría (Ps. \$103 millones), y de la depreciación del periodo (Ps. \$214 millones). Para 2014 esos otros gastos operativos ascendían a Ps. \$316 millones, el incremento (+21.8%) se explica principalmente por la depreciación (mayor número de activos inmobiliarios), los gastos administrativos (para acompañar nuestro crecimiento) y los gastos inmobiliarios (mayor número de activos inmobiliarios).

La utilidad de operación ascendió a Ps. \$285 millones, representando 14.2% de los ingresos totales, contra Ps. \$208 millones (13.6% de los ingresos totales) en 2014.

5. Utilidad de Operación Ajustada. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Durante el año 2015, tuvimos gastos no operativos por Ps. \$77.7 millones, representando un decremento de 12.2%, los cuales corresponden principalmente a gastos relacionados con las adquisiciones y desarrollo de Hoteles (impuestos, avalúos, auditorías técnicas y gastos pre-operativos entre otros), para 2014, esos gastos ascendieron a Ps. \$88.4 millones.

La utilidad de operación ajustada ascendió a Ps. \$207 millones contra Ps. \$120 millones en 2014, representando un incremento de 72.7%.

6. Resultado Integral de Financiamiento. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Cerramos el año con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$377 millones y con intereses generados durante el periodo de Ps. \$34 millones. El efectivo está totalmente invertido en instrumentos de deuda emitidos por el Gobierno Federal Mexicano. También tuvo cargos bancarios por Ps. \$4.9 millones, principalmente debido a las comisiones por disposición de las líneas de crédito. Para el año 2015, el resultado integral de financiamiento ascendió a Ps. \$29.8 millones contra Ps. \$124 millones en 2014.

Durante el cuarto trimestre, comenzamos a utilizar las líneas de crédito disponibles, a efecto de financiar sus proyectos incluyendo parte del Portafolio de Desarrollo, y generando un costo financiero durante el periodo de Ps. \$3.8 millones de intereses. En conformidad con las normas NIIF, los intereses relativos a la deuda asociada con los Hoteles que se encuentran en etapa de desarrollo son capitalizados como parte de la inversión de cada proyecto específico. Durante el cuarto trimestre de

2015 el total de la deuda está relacionada con proyectos en desarrollo por lo que en el trimestre hemos capitalizado Ps. \$3.8 millones de intereses. Cabe mencionar que los intereses se han pagado con efectivo disponible para los Hoteles en desarrollo. Una vez que cada Hotel en desarrollo sea abierto al público se dejaran de capitalizar los intereses respectivos, y en ese momento el costo financiero pasara por nuestro estado de resultados de conformidad con las normas NIIF.

7. Utilidad Neta Consolidada.

Después de impuestos de Ps. \$2.9 millones, a nivel de nuestro Administrador sobre las utilidades generadas por los ingresos no vinculados con el alojamiento (alimentos y bebidas), la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$237 millones. La utilidad neta consolidada por CBFI ascendió a 47.86 centavos por CBFI (excluyendo los CBFI correspondiendo al Portafolio de Aportación en Desarrollo que no contaban con derechos económicos al cierre de cada trimestre del año 2015). Para 2014, nuestra utilidad neta consolidada alcanzó Ps. \$254 millones y la utilidad neta consolidada por CBFI ascendió a 51.37 centavos por CBFI. El decremento en la utilidad neta consolidada se debe principalmente a una disminución del resultado integral financiero, de Ps. \$124 millones en 2014 a Ps. \$29.8 millones en 2015, resultante del esfuerzo de inversión a lo largo del año 2015.

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestra utilidad neta por CBFI para los cuatro trimestres y el año 2015:

	<u>T1 2015</u>	<u>T2 2015</u>	<u>T3 2015</u>	<u>T4 2015</u>	<u>AÑO 2015</u>
Utilidad Neta Consolidada	61.1	76.9	65.9	32.7	236.6
Número de CBFI (<i>millones</i>)					
Con derechos económicos	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3
Resultado por CBFI	\$0.1236	\$0.1555	\$0.1333	\$0.0663	\$0.4786

Cifras en millones de pesos, excepto información por CBFI en pesos

H. Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en pagos por gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestros Hoteles, incluyendo entre ellos, pero no limitado a:

- Capital de trabajo;

- Comisiones y gastos pagaderos bajo nuestro Contrato de Asesoría y Planeación, Contratos de Servicios y Contrato de Administración;
- Comisiones pagaderas bajo los Contratos de Operación Hotelera;
- Costos relacionados con la deuda ; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de nuestros CBFIs para calificar como una FIBRA.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo generalmente a través del efectivo neto generado por nuestras operaciones, saldo actual en caja y, de ser necesario, líneas de crédito. Creemos que nuestras operaciones generarán los flujos de efectivo necesarios para cubrir los costos y gastos operativos, y las distribuciones de efectivo a nuestros Tenedores de CBFIs.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los costos de adquirir propiedades adicionales, proyectos de desarrollo, remodelaciones, ampliaciones y otros gastos de capital que tienen que hacerse periódicamente con respecto a nuestros Hoteles, y el servicio de cualquier financiamiento futuro. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo el flujo de nuestras operaciones que pueden utilizarse para fondar los gastos de capital, reserva de capital y el servicio de la deuda, ofertas adicionales de capital o colocación de deuda, en línea con nuestra política de apalancamiento. Esperamos que cualquier deuda en que se pueda incurrir contenga las cláusulas restrictivas habituales, que pueden limitar la capacidad, sin el previo consentimiento del acreedor, de incurrir en deudas adicionales o disponer o gravar propiedades.

Al 30 de junio de 2017, hemos dispuesto la cantidad total de Ps. \$3,145 millones de las Líneas de Crédito contratadas. Para mayor detalle respecto de las Líneas de Crédito, ver Sección "X. *Discusión y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera* –J. *Financiamientos*" de este Prospecto.

Sin embargo, existen ciertos factores que podrían tener un efecto adverso material sobre nuestra capacidad para acceder a las fuentes de capital antes descritas, incluyendo la situación actual de los mercados de capital y de deuda, nuestro nivel de apalancamiento, nuestra base no gravada de activos, restricciones sobre apalancamiento impuestas por nuestros acreedores, condiciones generales de mercado para FIBRAS, nuestro desempeño operativo y liquidez, así como la percepción del mercado acerca de nosotros. El éxito de nuestra estrategia de negocio depende, en gran medida de nuestra habilidad para acceder a estas diferentes fuentes de capital.

I. Comparativa de Flujo de Efectivo

- (i) *Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez. - Primer semestre del año 2017 comparado con el Primer semestre del año 2016*

1. Flujo Neto de Efectivo de Actividades Operativas.

Durante el primer semestre del año 2017, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$480 millones contra Ps. \$321 millones en 2016. Excluyendo las actividades relacionadas con las actividades de inversión (gastos no operativos, pago y recuperación del IVA relacionado con los desarrollos y las adquisiciones), el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$437 millones contra Ps. \$288 millones.

2. Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión.

Durante primer semestre del año 2017, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$384 millones):

- (Ps. \$343 millones) respecto a los Hoteles en desarrollo (sin contabilizar los intereses capitalizados);
- (Ps. \$48 millones) respecto al CAPEX de mantenimiento;
- (Ps. \$8.7 millones) respecto a las remodelaciones de Hoteles;
- Ps. \$16.5 millones respecto a los intereses generados durante el periodo; y
- Ps. \$0.3 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo, etc.).

Durante primer semestre del año 2016, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$644 millones):

- (Ps. \$541 millones) respecto al portafolio en desarrollo;
- (Ps. \$77.5 millones) respecto a las remodelaciones de Hoteles;
- (Ps. \$31.3 millones) respecto al CAPEX de mantenimiento;
- Ps. \$5.6 millones respecto a los intereses generados durante el periodo; y
- Ps. \$0.5 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo, etc.).

3. Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento.

Durante primer semestre del año 2017, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por (Ps. \$22.1 millones):

- Ps. \$397 millones con respecto a los recursos de las disposiciones de las líneas de crédito;
- (Ps. \$271 millones) con respecto a las Distribuciones:
 - (Ps. \$150 millones) con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2016.

- (Ps. \$121 millones) con respecto a la Distribución del primer trimestre de 2017.
- (Ps. \$98.9 millones) con respecto a los intereses en resultados y otros gastos financieros pagados; y
- (Ps. \$49.7 millones) con respecto a los intereses capitalizados pagados.

Durante primer semestre del año 2016, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. \$489 millones:

- Ps. \$759 millones con respecto a los recursos de las disposiciones de las líneas de crédito;
- (Ps. \$216 millones) con respecto a las Distribuciones:
 - (Ps. \$118 millones) con respecto a la Distribución del cuarto trimestre de 2015.
 - (Ps. \$99.0 millones) con respecto a la Distribución del primer trimestre de 2016.
- (Ps. \$29.0 millones) con respecto a los intereses capitalizados pagados; y
- (Ps. \$23.8 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda y a los intereses pagados.

4. FFO y AFFO. (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Durante el primer semestre del año 2017, generamos:

- Un FFO de Ps. \$349 millones, contra Ps. \$228 millones en el primer semestre del año 2016, un incremento de 53.0%; y
- Un AFFO de Ps. \$293 millones contra Ps. \$211 millones en el primer semestre del año 2016, un incremento de 38.6%.

	SEMESTRE 1 2016	T1 2017	T2 2017	SEMESTRE 1 2017
Utilidad neta integral consolidada	104.2	58.9	110.3	169.2
Depreciación	122.5	87.7	92.3	180.0
FFO	226.7	146.6	202.6	349.2
Reserva de CAPEX	(59.6)	(38.9)	(44.3)	(83.2)
Ajustes no operativos	44.2	13.1	13.7	26.8
AFFO	211.3	120.9	172.0	292.8
Número de CBFI				
En circulación	499.4	499.4	499.4	499.4
Con derechos económicos. / CBFI con derechos econ.	494.3	494.3	494.3	494.3
FFO	\$0.4587	\$0.2966	\$0.4099	\$0.7065
AFFO	\$0.4275	\$0.2445	\$0.3479	\$0.5925

* Cifras en millones de Pesos, excepto por la información de FFO por CBFI y de AFFO por CBFI

5. Posición de Liquidez.

Cerramos el primer semestre del año 2017 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$667 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$144 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$523 millones contra Ps. \$543 millones al cierre del primer semestre de 2016;
- Una posición de deuda total de Ps. \$3,094 millones contra Ps. \$1,611 millones al cierre del primer semestre de 2016. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de Ps. \$2,427 millones; y
- Aproximadamente Ps. \$565 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

Las tablas siguientes presenta el detalle de nuestra posición de efectivo y de deuda:

	<u>S1 2016</u>	<u>S1 2017</u>	<u>Comentarios</u>
Efectivo y equiv. De efectivo	542.8	523.3	
Efectivo y equiv. De efectivo disponible- Operación	239.0	225.8	Capital de trabajo
Efectivo y equiv. De efectivo restringido - Operación	40.9	99.2	Reserva de CAPEX
Efectivo y equiv. De efectivo disponible - Inversión	262.8	199.4	Dispo. Para inversión
Posición de efectivo sin efectivo restringido	501.7	425.1	

Cifras en millones de pesos

	<u>1S 2017</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
BBVA Bancomer	965.2	MXN	TIIE 28d +150bps	Nov-27
Banorte 1	983.9	MXN	TIIE 91d +200bps	Oct-24
Banorte 2	1,000.0	MXN	TIIE 91d +130bps*	Jul-26

Sabadell (Revolvente)	145.0	MXN	TIIE 28d +150bps	Jun-19
Total	3,094.1			

Cifras en millones de pesos

* En septiembre de 2018, el margen incrementa a 200bps y en septiembre de 2020, incrementa a 250bps.

La tabla siguiente presenta el detalle el calendario de las amortizaciones de capital de la deuda:

<u>Años</u>	<u>Amortización</u>	<u>%</u>
2017	48	1.6%
2018	103	3.3%
2019	348	11.2%
2020	208	6.7%
2021	337	10.9%
2022	342	11.1%
2023	446	14.4%
2024	498	16.1%
2025	307	9.9%
2026	359	11.6%
2027	98	3.2%
Total	3,094	100.0%

Al 30 de junio de de 2017, y de acuerdo con los contratos de crédito, hemos celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE. En este sentido, al 30 de junio de 2017, el 63% de nuestra deuda está cubierta. Esos productos, de vencimiento a cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

	<u>Importe</u>	<u>Tipo</u>	<u>Piso</u>	<u>Strike</u>	<u>Límite</u>
BBVA Bancomer	632.0	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer	333.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	983.9	Collar	4.5%	6.0%	
No Cubierto	1,145.9				
Total	3,094				

Cifras en millones de pesos

(ii) Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez. – Ejercicio 2016 comparado con el Ejercicio 2015

6. Flujo Neto de Efectivo de Actividades Operativas.

Durante 2016, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$577 millones contra Ps. \$408 millones en 2015. Excluyendo las actividades relacionadas con las actividades de inversión (gastos no operativos, pago y recuperación del IVA relacionado con los desarrollos y las adquisiciones), el flujo de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$633 millones contra Ps. \$516 millones.

7. Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión.

Durante 2016, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$1,736 millones):

- (Ps. \$245 millones) con respecto a las adquisiciones de Hoteles del año 2016;
- (Ps. \$1,261 millones) respecto a los Hoteles en desarrollo (sin contabilizar los intereses capitalizados);
- (Ps. \$149 millones) respecto a las remodelaciones de Hoteles;
- (Ps. \$94 millones) respecto al CAPEX de mantenimiento;
- Ps. \$2.1 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo, etc.); y
- Ps. \$11.2 millones respecto a los intereses generados durante el periodo.

Durante 2015, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$2,526 millones):

- (Ps. \$189 millones) con respecto a las adquisiciones del año 2015;
- (Ps. \$2,072 millones) respecto al portafolio en desarrollo;
- (Ps. \$302 millones) respecto a adquisiciones de mobiliario y equipo de hotel
- Ps. \$3.2 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo, etc.); y
- Ps. \$34.3 millones respecto a los intereses generados durante el periodo.

8. Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento.

Durante el año 2016, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. \$1,231 millones:

- Ps. \$1,845 millones con respecto a los recursos de las disposiciones de las líneas de crédito que llevamos a cabo durante el último trimestre de 2016;
- (Ps. \$470 millones) con respecto a las Distribuciones:
 - (Ps. \$118 millones) con respecto a la Distribución del cuarto trimestre de 2015;
 - (Ps. \$99 millones) con respecto a la Distribución del primer trimestre de 2016;
 - (Ps. \$119 millones) con respecto a la Distribución del segundo trimestre de 2016; y

- (Ps. \$135 millones) con respecto a la Distribución del tercer trimestre de 2016.
- (Ps. \$57.4 millones) con respecto a los intereses capitalizados pagados (sobre un total de intereses capitalizados de Ps. \$68.0 millones para el año 2016);
- (Ps. \$46.3 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda; y
- (Ps. \$39.5 millones) con respecto a los intereses en resultados y otros gastos financieros pagados.

Durante el año 2015, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. \$403 millones:

- Ps. \$852 millones con respecto a los recursos de las disposiciones de las líneas de crédito que llevamos a cabo durante el último trimestre de 2015;
- (Ps. \$429 millones) con respecto a las Distribuciones:
 - (Ps. \$111 millones) con respecto a la Distribución del cuarto trimestre de 2014;
 - (Ps. \$103 millones) con respecto a la Distribución del primer trimestre de 2015;
 - (Ps. \$109 millones) con respecto a la Distribución del segundo trimestre de 2015; y
 - (Ps. \$106 millones) con respecto a la Distribución del tercer trimestre de 2015
- (Ps. \$20.3 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda y a los intereses pagados.

9. FFO y AFFO (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Durante el año 2016, generamos:

- Un FFO de Ps. \$511 millones, contra Ps. \$450 millones en 2015, un incremento de 13.4%; y
- Un AFFO de Ps. \$494 millones contra Ps. \$429 millones en 2015, un incremento de 15.1%.

	<u>T1 2016</u>	<u>T2 2016</u>	<u>T3 2016</u>	<u>T4 2016</u>	<u>AÑO 2016</u>
Utilidad neta	57.1	47.1	59.5	50.2	214.0
Depreciación	58.0	64.5	68.8	105.6	296.9

FFO	115.1	111.6	128.3	155.8	510.8
Reserva de CapEx	(27.2)	(32.4)	(35.3)	(39.7)	(134.6)
Ajustes no operativos	4.4	39.7	38.6	34.6	117.4
AFFO	92.4	118.9	131.6	150.7	493.6
<i>Número de CBFI</i>					
En circulación	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4
Con derechos económicos.	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3
<i>/ CBFI con derechos</i>					
FFO	\$0.2329	\$0.2258	\$0.2595	\$0.3153	\$1.0335
AFFO	\$0.1869	\$0.2406	\$0.2663	\$0.3049	\$0.9987

10. Posición de Liquidez.

Cerramos el año 2016:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$678 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$229 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$449 millones contra Ps. \$376 millones al 31 de diciembre de 2015;
- Una posición de deuda total de Ps. \$2,697 millones contra Ps. \$852 millones al 31 de diciembre de 2015. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de Ps. \$2,019 millones; y
- Aproximadamente Ps. \$302 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

Las tablas siguientes presenta el detalle de nuestra posición de efectivo y de deuda:

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2016</u>	<u>Comentarios</u>
Efectivo y equiv. De efectivo	376.8	448.8	
Efectivo y equiv. De efectivo disponible – Operación	222.4	207.7	Capital de trabajo
Efectivo y equiv. De efectivo restringido – Operación	37.9	56.3	Reserva de CAPEX
Efectivo y equiv. De efectivo disponible – Inversión	114.6	184.8	Dispo. Para inversión
Posición de efectivo sin efectivo restringido	337.0	392.5	

Cifras en millones de pesos

	<u>Año 2016</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
BBVA Bancomer	179.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	Octubre 2027
BBVA Bancomer	123.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	Octubre 2027
BBVA Bancomer	153.4	MXN	TIIE 28d + 150bps	Octubre 2027
BBVA Bancomer	202.4	MXN	TIIE 28d + 150bps	Noviembre 2027
BBVA Bancomer	341.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	Noviembre 2027
Banorte 1	1,000.0	MXN	TIIE 91d + 200bps	Octubre 2024
Banorte 2	698.1	MXN	TIIE 91d + 130bps*	Julio 2026

Total	2,697.0
--------------	----------------

Cifras en millones de pesos

* En septiembre de 2018, el margen incrementa a 200bps y en septiembre de 2020, incrementa a 250bps.

Al 31 de diciembre de 2016, y de acuerdo con los contratos de crédito, hemos celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIE. En este sentido el 74% de nuestra deuda está cubierta. Esos productos, de vencimiento a cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

	<u>Importe</u>	<u>Tipo</u>	<u>Strike</u>	<u>Límite</u>
BBVA Bancomer	658.0	Cap	5.0%	9.0%
BBVA Bancomer	341.0	Cap	5.0%	7.0%
Banorte 1	1,000.0	Cap	6.0%	
Banorte 2	698.1	n.a.	n.a.	n.a.
Total	2,697.0			

Cifras en millones de pesos

(iii) Flujo de Efectivo y Posición de Liquidez. – Ejercicio 2015 comparado con Ejercicio 2014

1. Flujo Neto de Efectivo de Actividades Operativas.

Durante el año 2015, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de operación de Ps. \$408 millones contra Ps. \$294 millones en 2014. Excluyendo las actividades relacionadas con las actividades de inversión (gastos no operativos, pago y recuperación del IVA relacionado con los desarrollos y las adquisiciones), el flujo de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$516 millones contra Ps. \$420 millones.

2. Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión.

Durante el año 2015, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$2,526 millones):

- (Ps. \$189 millones) con respecto a las adquisiciones del año 2015:
- (Ps. \$2,072 millones) respecto al portafolio en desarrollo;
- (Ps. \$302 millones) respecto a adquisiciones mobiliario y equipo de hotel Ps. \$3.2 millones respecto a ingresos de inversión (venta de activo fijo); y
- Ps. \$34.3 millones respecto a los intereses generados durante periodo.

Durante el año 2014, utilizamos un flujo neto de efectivo de actividades de inversión negativo por (Ps. \$2,570 millones):

- (Ps. \$1,764 millones) con respecto a las adquisiciones del año 2014;

- (Ps. \$663 millones) respecto al portafolio en desarrollo;
- (Ps. \$266 millones) respecto a adquisiciones mobiliario y equipo de hotel;
- Ps. \$122 millones respecto a los intereses generados durante periodo.

3. Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento.

Durante el año 2015, generamos un flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento por Ps. \$403 millones:

- Ps. \$852 millones con respecto a los recursos de las disposiciones de las líneas de crédito que llevamos a cabo durante el último trimestre de 2015;
- (Ps. \$429 millones) con respecto a las distribuciones:
 - (Ps. \$111 millones) con respecto a la Distribución del cuarto trimestre de 2014;
 - (Ps. \$103 millones) con respecto a la Distribución del primer trimestre de 2015;
 - (Ps. \$109 millones) con respecto a la Distribución del segundo trimestre de 2015;
 - (Ps. \$106 millones) con respecto a la Distribución del tercer trimestre de 2015;
- (Ps. \$20.3 millones) con respecto a la adquisición de coberturas para la deuda y a los intereses pagados.

Durante el año 2014, generamos un flujo neto de efectivo por (Ps. \$419 millones) derivado de las actividades de financiamiento, principalmente por las siguientes Distribuciones:

- (Ps. \$105 millones) con respecto a la Distribución del cuarto trimestre de 2013;
- (Ps. \$99 millones) con respecto a la Distribución del primer trimestre de 2014;
- (Ps. \$114 millones) con respecto a la Distribución del segundo trimestre de 2014; y
- (Ps. \$100 millones) con respecto a la Distribución del tercer trimestre de 2014.

4. FFO y AFFO (No-NIIF, ver sección "IX. Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto)

Durante el año 2015, generamos:

- Un FFO de Ps. \$450 millones, contra Ps. \$417 millones en 2014;
- Un AFFO de Ps. \$429 millones contra Ps. \$424 millones en 2014.

	<u>T1 2015</u>	<u>T2 2015</u>	<u>T3 2015</u>	<u>T4 2015</u>	<u>AÑO 2015</u>
Utilidad neta	61.1	76.9	65.9	32.7	236.6
Depreciación	48.0	47.9	48.2	69.7	213.8
FFO	109.1	124.8	114.1	102.4	450.4
Reserva de CapEx	(22.0)	(24.9)	(25.1)	(27.6)	(99.7)
Ajustes no operativos	14.0	7.0	16.9	40.5	78.3
AFFO	101.1	106.8	105.8	115.3	429.0
<i>Número de CBFÍ</i>					
En circulación	499.4	499.4	499.4	499.4	499.4
Con derechos económicos.	494.3	494.3	494.3	494.3	494.3
<i>/ CBFÍ con derechos económicos</i>					
FFO	\$0.2207	\$0.2524	\$0.2308	\$0.2072	\$0.9112
AFFO	\$0.2045	\$0.2162	\$0.2141	\$0.2332	\$0.8679

* Cifras en millones de Pesos, excepto por la información de FFO por CBFÍ y de AFFO por CBFÍ

5. Posición de Liquidez.

Cerramos el año 2015:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$665 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$289 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$377 millones contra Ps. \$2,092 millones al 31 de diciembre de 2014;
- Una posición de deuda total de Ps. \$852 millones. Al 31 de diciembre de 2014, no teníamos deuda. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de Ps. \$187 millones; y
- Aproximadamente Ps. \$1,148 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

Las tablas siguientes presentan el detalle de nuestra posición de efectivo y de deuda:

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>	<u>Comentarios</u>
--	------------------------	------------------------	---------------------------

Efectivo y equiv. De efectivo	376.8	2,091.7	
Efectivo y equiv. De efectivo disponible – Operación	222.4	132.5	Capital de trabajo
Efectivo y equiv. De efectivo restringido – Operación	37.9	41.7	Reserva de CAPEX
Efectivo y equiv. De efectivo disponible – Inversión	114.6	1,926.5	Dispo. Para inversión
Posición de efectivo sin efectivo restringido	337.0	2,050.0	

Cifras en miles de pesos

	<u>Año 2015</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
BBVA Bancomer	180.0	MXN	TIIE 28d + 150bps	Octubre 2027
BBVA Bancomer	123.1	MXN	TIIE 28d + 150bps	Octubre 2027
BBVA Bancomer	153.4	MXN	TIIE 28d + 150bps	Octubre 2027
Banorte	283.1	MXN	TIIE 91d + 125bps	Septiembre 2027
Banorte	112.9	MXN	TIIE 91d + 125bps	Septiembre 2027
Total	852.5			

Cifras en miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2015, y de acuerdo con los contratos de crédito, hemos ha celebrado tres instrumentos financieros destinados únicamente a cubrir las variaciones de la tasa TIIE respecto a las tres disposiciones de la línea de crédito disponible con BBVA Bancomer. Esos tres productos, de vencimiento a cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las mismas características:

- Si la TIIE es menor a 5.0%, pagamos la TIIE;
- Si la TIIE se encuentra entre el 5.0% y el 9.0%, pagamos la TIIE a un nivel de 5.0%; y
- Si la TIIE se encuentra arriba del 9.0%, pagamos la TIIE menos una bonificación del 4.0%.

J. Financiamientos

(i) Política de Apalancamiento

Nuestra Asamblea de Tenedores debe aprobar nuestras políticas de apalancamiento conforme a las cuales se contraten financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. La política de apalancamiento debe guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

(a) El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) de nuestros activos totales, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(b) El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del numeral (a)(i) anterior.

(c) Adicional a lo establecido en los incisos (a) y (b) anteriores, el Fideicomiso se rige por una política interna que le obliga a mantener un LTV máximo de 40% (cuarenta por ciento) y un DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda) mínimo de 1.20x.

(ii) Informe de Créditos Relevantes

Al 30 de junio de 2017, tenemos contratadas cinco líneas de crédito, por un monto total de Ps. \$3,710 millones a fin de otorgarnos flexibilidad y poder llevar a

cabo nuestros planes de crecimiento, manteniendo al mismo tiempo, una política de apalancamiento conservadora.

A continuación presentamos una breve descripción de los contratos de crédito celebrados por FibraHotel:

1. **Crédito Banorte I:** celebrado el 12 de noviembre de 2014 entre el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1596 como parte acreditada y Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como acreditante, mediante el cual el acreditante puso a disposición del Fiduciario un crédito dividido en dos porciones, dispuesto conforme a lo siguiente:
 - a. Porción A: apertura de crédito a cuenta corriente hasta por la cantidad de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) que ha sido dispuesto en su totalidad y fue utilizado para la adquisición y/o construcción de Hoteles, sujeto a un pago de interés a una tasa de intereses anual igual al resultado de sumar 1.25 puntos porcentuales a la tasa TIIE aplicable sobre el saldo principal insoluto de cada una de las disposiciones, el cual venció en noviembre de 2017; y
 - b. Porción B: apertura de crédito simple por la cantidad de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) que ha sido dispuesto en su totalidad y fue utilizado para amortizar el saldo insoluto del monto dispuesto de la Porción A, sujeto a un pago de interés anual igual al resultado de sumar 2 puntos porcentuales a la tasa TIIE sobre el saldo principal insoluto de la Disposición B.

Esta línea de crédito tiene un periodo de disposición de 24 (veinticuatro) meses, una vigencia de 10 (diez) años a partir de la fecha de firma del contrato, un periodo de 24 (veinticuatro) meses de gracia para el pago de capital después de la primera disposición y sin costos por pago anticipado. Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de este crédito era de Ps. \$984 millones.

Conforme a dicho contrato, nuestras obligaciones de hacer y no hacer, así como las principales causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

Obligaciones de Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entregar estados financieros anuales dictaminados. ✓ Entregar estados financieros internos. ✓ Informar cualquier evento que pudiera afectar la situación financiera del negocio o incurra en causa de vencimiento anticipado. ✓ Cumplir con el ordenamiento ecológico. ✓ En caso de que el valor comercial de la hipoteca disminuya, se obliga a hipotecar los inmuebles necesarios para cumplir con el indicador. ✓ Asegurar con una institución de seguros las hipotecas. ✓ Proporcionar la información sobre el funcionamiento y evolución de FibraHotel. ✓ Contratar las coberturas de tasa de interés cuando la disposición del crédito sea a tasa variable. ✓ Informar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso. ✓ Mantener su calificación como FIBRA.
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mantener un índice de Apalancamiento menor o igual al 40%. ✓ Mantener un índice de Cobertura de Servicio de Deuda mayor a 1.20x. ✓ Proporcionar el Reporte Anual. ✓ Mantener los libros de contabilidad. ✓ Permitir la inspección. ✓ Mantener en buen estado los bienes. ✓ Entregar un avalúo de los bienes hipotecados si sufren cambios en su valor. ✓ Entregar un reporte trimestral.
Obligaciones de No Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Permitir que más del 10% del patrimonio del Fideicomiso sea objeto de transmisión, liquidación o reversión, salvo autorización por escrito del Banco. ✓ Hacer o permitir cualquier cambio al giro de los negocios o terminación de los mismos. ✓ Otorgar préstamos y/o garantías a terceros o empresas filiales que pudieran ocasionar un Efecto Material Adverso. ✓ Gravar, hipotecar, fideicomitir, ceder o pignorar los activos otorgados en garantía.
Principales Causas de Vencimiento Anticipado	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Si el pago no se realiza de manera puntual e íntegramente. ✓ En caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato. ✓ Procedimiento de concurso mercantil. ✓ Cese o cambio de actividad empresarial. ✓ Utilización de los recursos para fines distintos a los establecidos. ✓ Emisión de CBFIs o valor bursátil sin la notificación previa al Banco o no realiza los pagos anticipados obligatorios con los recursos de dicha emisión.

2. **Crédito BBVA Bancomer I:** El 13 de marzo de 2015, renovamos el contrato del crédito de \$1,000,000,000.00 M.N (mil millones de Pesos 00/100 M.N.) celebrado el 17 de febrero de 2014, entre el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1596 como parte acreditada y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como acreditante, mediante el cual el acreditante puso a disposición del Fiduciario un crédito simple por la cantidad de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) a ser destinado a la adquisición de inmuebles para uso de Hoteles, construidos o para desarrollo, sujeto al pago de intereses ordinarios a una tasa de interés igual al resultado de sumar 150 puntos básicos a la tasa TIIE aplicable.

Esta línea de crédito tiene un periodo de disposición de 12 (doce) meses, una vigencia de 12 (doce) años a partir de la fecha de firma del contrato, un periodo de 12 (doce) meses de gracia para el pago de capital después de la primera disposición y sin costos por pago anticipado. Al 30 de junio de 2017, el crédito ha sido dispuesto en su totalidad y el saldo insoluto era de Ps. \$965 millones.

Conforme a dicho contrato, nuestras obligaciones de hacer y no hacer, así como las principales causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

Obligaciones de Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cumplir materialmente todas las Leyes Aplicables. ✓ Entregar estados financieros anuales dictaminados. ✓ Entregar estados financieros internos.
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cumplir con el ordenamiento ecológico, la preservación, restauración y mejoramiento ambiental. ✓ En caso de que el valor comercial de la hipoteca disminuya en un indicador inferior a 1.5x, se obliga a hipotecar los inmuebles necesarios para cumplir con el indicador. ✓ Informar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso. ✓ Certificado de no existencia de causas de vencimiento anticipado. ✓ Informar cualquier evento que pudiera ser causa de vencimiento anticipado. ✓ Informar sobre cualquier acción, procedimiento o demanda en el que FibraHotel sea parte. ✓ Proporcionar información de la situación financiera material de FibraHotel. ✓ Informar cualquier supuesto incumplimiento a las obligaciones del contrato. ✓ Conservar y mantener su plena existencia jurídica. ✓ Obtener y mantener los seguros necesarios. ✓ Cumplir con el Contrato de Fideicomiso. ✓ Ser titular de uno o varios instrumentos derivados. ✓ Mantener una relación Pasivo Total a Patrimonio del Fideicomiso no mayor de 1.0x. ✓ Mantener un índice de liquidez con una relación activo circulante a pasivo corto plazo no menor a 1.2x. ✓ Mantener un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda no inferior a 1.3x. ✓ Mantener un indicador de Deuda Neta vs. EBITDA no mayor a 3.5x.
Obligaciones de No Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos y garantías, pudieran afectar las obligaciones de pago. ✓ Otorgar préstamos y/o garantías a terceros o empresas filiales que pudieran afectar el pago del principal. ✓ Gravar, hipotecar, fideicomitir, ceder o pignorar los activos otorgados en garantía.
Principales Causas de Vencimiento Anticipado	<ul style="list-style-type: none"> ✓ No pagarse puntual e íntegramente alguna amortización de capital vencida o los intereses devengados, o comisiones o gastos en relación al crédito. ✓ Incumplimiento a cualquiera de las obligaciones del contrato, incluyendo sin limitar las obligaciones de hacer y de no hacer estipuladas en el contrato de crédito con el Banco. ✓ Cancelación de los Contratos de Operación Hotelera respecto a los hoteles que constituyan a garantía hipotecaria.

3. **Crédito Banorte II:** Contrato de apertura de crédito de fecha 19 de julio de 2016, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1596 como parte acreditada y Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como acreditante, mediante el cual el acreditante puso a disposición del Fiduciario un crédito dividido en dos porciones, dispuesto conforme a lo siguiente:

- a. Porción A: apertura de crédito a cuenta corriente hasta por la cantidad de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) que ha sido dispuesto en su totalidad y que fue utilizado para la

adquisición y/o construcción de Hoteles, sujeto a un pago de interés a una tasa de intereses anual igual al resultado de sumar 130 puntos básicos a la tasa TIIE aplicable a 91 días.

- b. Porción B: apertura de crédito simple por la cantidad de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) que ha sido dispuesto en su totalidad y que fue utilizado para calendarizar el saldo insoluto del monto dispuesto de la Porción A, sujeto a un pago de interés anual igual al resultado de sumar 250 puntos básicos a la tasa TIIE aplicable a 91 días.

Esta línea de crédito tiene un periodo de disposición de 24 (veinticuatro) meses, una vigencia de 10 (diez) años a partir de la fecha de firma del contrato, un periodo de 24 (veinticuatro) meses de gracia para el pago de capital después de la primera disposición y sin costos por pago anticipado. Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de este crédito era de Ps. \$1,000 millones.

Salvo que el acreditante consienta expresamente y por escrito lo contrario, en caso que llevemos a cabo cualquier emisión de CBFIs, certificados bursátiles, obligaciones o cualquier otro tipo de instrumento que sea colocado en los mercados de capital desde la fecha de firma del contrato hasta el 18 de julio de 2018, debemos destinar el producto total de dichas emisiones a hacer pagos anticipados de principal insoluto del crédito. El acreditante ha renunciado expresamente y por escrito a su derecho a recibir el pago anticipado de principal insoluto del crédito por la emisión de CBFIs en la primera emisión al amparo del Programa.

Conforme a dicho contrato, nuestras obligaciones de hacer y no hacer, así como las principales causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

Obligaciones de Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entregar estados financieros anuales dictaminados. ✓ Entregar estados financieros internos. ✓ Informar cualquier evento que pudiera afectar la situación financiera del negocio o incurra en causa de vencimiento anticipado. ✓ Mantener su calificación como FIBRA. ✓ Asegurar con una institución de seguros las hipotecas. ✓ Proporcionar la información sobre el funcionamiento y evolución de FibraHotel. ✓ Conservar y mantener en vigor todos los permisos, licencias, autorizaciones que sean necesarios para la operación del negocio de FibraHotel. ✓ Informar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso. ✓ Contratar las coberturas de tasa de interés cuando las disposiciones del crédito sean en tasa variable, a más tardar 18 meses posterior a la fecha de firma del contrato ✓ En caso de que el valor comercial de la hipoteca disminuya en un indicador inferior a 1.5x, se obliga a hipotecar los inmuebles necesarios para cumplir con el indicador. ✓ Mantener un índice de Apalancamiento menor o igual al 40% ✓ Mantener un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda mayor a 1.20x
Obligaciones	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Permitir que más del 10% del patrimonio del Fideicomiso sea

de No Hacer	<p>objeto de transmisión, liquidación o reversión, salvo autorización por escrito del Banco.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hacer o permitir cualquier cambio al giro de los negocios o terminación de los mismos. ✓ Contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos y garantías, pudieran afectar las obligaciones de pago. ✓ Otorgar préstamos y/o garantías a terceros o empresas filiales que pudieran ocasionar un Efecto Material Adverso. ✓ Gravar, hipotecar, fideicomitir, ceder o pignorar los activos otorgados en garantía.
Principales Causas de Vencimiento Anticipado	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Si el pago no se realiza de manera puntual e íntegramente. ✓ En caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato. ✓ Procedimiento de concurso mercantil. ✓ Cese o cambio de actividad empresarial. ✓ Utilización de los recursos para fines distintos a los establecidos. ✓ Emisión de CBFIs o valor bursátil sin la notificación previa al Banco o no realiza los pagos anticipados obligatorios con los recursos de dicha emisión. ✓ Si se cancelan los Contratos de Operación Hotelera respecto de los Hoteles que constituyan la garantía. ✓ Por alguna causa de las establecidas en el artículo 301 de la LGTOC.

4. **Contrato Sabadell:** Contrato de apertura de crédito de fecha 23 de mayo de 2017, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1596 como parte acreditada y SABCAPITAL, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R. como acreditante, mediante el cual el acreditante puso a disposición del Fiduciario una línea de crédito, bajo la forma de crédito en cuenta corriente con carácter revolvente hasta por la cantidad de \$210,000,000.00 (doscientos diez millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) que se pueden disponer en una o más disposiciones desde la fecha de firma del contrato hasta el 23 de mayo de 2019 y que deberá ser utilizado para (i) realizar inversiones para la adquisición de inmuebles o proyectos en desarrollo; (ii) destinarlo al refinanciamiento de pasivos del Acreditado; (iii) el pago de capital de trabajo del acreditado y/o el (iv) el pago de pasivos con el acreditante, sujeto al pago de intereses ordinarios a una tasa de interés igual al resultado de sumar 150 puntos básicos a la tasa TIIE aplicable. Al 30 de junio de 2017, el total de las disposiciones es de Ps. \$145 millones.

Conforme a dicho contrato, nuestras obligaciones de hacer y no hacer, así como las principales causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

Obligaciones de Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Destinar la totalidad del crédito a los fines autorizados. ✓ Mantener en vigor y surtiendo plenos efectos el contrato de Fideicomiso. ✓ Conservar y mantener su plena existencia jurídica. ✓ Cumplir materialmente todas las Leyes Aplicables. ✓ Permitir la inspección ✓ Informar cualquier evento que pudiera ser causa de vencimiento anticipado. ✓ Informar sobre cualquier acción, procedimiento o demanda en el que FibraHotel sea parte.
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Informar cualquier supuesto incumplimiento a las obligaciones del contrato. ✓ Pagar, en cada fecha que corresponda, todas las comisiones y gastos de Sabcapital. ✓ Defender por todos los medios legales a su alcance el Patrimonio del Fideicomiso. ✓ Entregar estados financieros anuales dictaminados. ✓ Entregar estados financieros internos e información financiera trimestral. ✓ Proporcionar el reporte anual. ✓ Entregar un certificado de cumplimiento. ✓ Mantener los libros de contabilidad. ✓ Mantener un RCSD mayor o igual a 1.8. ✓ Mantener un índice de apalancamiento del 50%. ✓ Mantener un patrimonio neto mínimo equivalente a la suma del 70% del patrimonio neto del último trimestre reportado más el importe de cualquier emisión de CBFIs. ✓ Mantener la deuda garantizada en un 40% del valor de los activos totales. ✓ Entregar un reporte trimestral del portafolio del Fideicomiso. ✓ Mantener tratamiento fiscal de FIBRA. ✓ Mantener las pólizas de seguro necesarias conforme a las prácticas usuales y ordinarias del negocio en México.
Obligaciones de No Hacer	<ul style="list-style-type: none"> ✓ No llevar a cabo cambios a su estructura corporativa. ✓ No realizar pagos de distribuciones mientras que exista alguna causa de vencimiento anticipado. ✓ No realizar operaciones con partes relacionadas en términos contrarios al mercado. ✓ Contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos y garantías, pudieran afectar las obligaciones de pago.
Principales Causas de Vencimiento Anticipado	<ul style="list-style-type: none"> ✓ No pagarse puntual e íntegramente alguna amortización de capital vencida o los intereses devengados, o comisiones o gastos en relación al crédito. ✓ Incumplimiento a cualquiera de las obligaciones del contrato. ✓ Que el Fideicomiso admita por escrito su incapacidad de pago. ✓ Procedimiento por o en contra del acreditado para disolverlo y liquidarlo. ✓ Extinción de dominio o expropiación de una parte sustancial de los bienes del Acreditado. ✓ Cualquier evento que represente un cambio significativo inverso.

5. **Contrato BBVA Bancomer II:** Contrato de apertura de crédito simple de fecha 20 de junio de 2017, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1596 como parte acreditada y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer como acreditante, mediante el cual el acreditante puso a disposición del Fiduciario una línea de crédito simple por la cantidad de \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) que se pueden disponer en una o más disposiciones desde la fecha de firma del contrato hasta el 20 de junio de 2018 y que deberá ser utilizado para la adquisición de inmuebles para uso de Hotel, construidos o para desarrollo, sujeto al pago de intereses ordinarios que se calcularán a una tasa de interés igual al resultado de sumar 160 puntos

básicos a la tasa TIIE aplicable. Al 30 de junio de 2017, no se ha hecho uso de esta línea de crédito

Conforme a dicho contrato, nuestras obligaciones de hacer y no hacer, así como las principales causas de vencimiento anticipado son las siguientes:

<p>Obligaciones de Hacer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cumplir materialmente todas las Leyes Aplicables. ✓ Entregar estados financieros anuales dictaminados. ✓ Entregar estados financieros internos. ✓ Cumplir con el ordenamiento ecológico, la preservación, restauración y mejoramiento ambiental. ✓ En caso de que el valor comercial de la hipoteca disminuya en un indicador inferior a 1.5x, se obliga a hipotecar los inmuebles necesarios para cumplir con el indicador. ✓ Informar cualquier evento que pudiera ser causa de vencimiento anticipado. ✓ Informar sobre cualquier acción, procedimiento o demanda en el que FibraHotel sea parte. ✓ Proporcionar información de la situación financiera material de FibraHotel. ✓ Informar cualquier supuesto incumplimiento a las obligaciones del contrato. ✓ Conservar y mantener su plena existencia jurídica. ✓ Obtener y mantener los seguros necesarios. ✓ Ser titular de uno o varios instrumentos derivados. ✓ Mantener el monto del fondo de reserva por el equivalente a dos meses de pago de capital más intereses del crédito en el patrimonio del Fideicomiso. ✓ Mantener un índice de liquidez con una relación activo circulante a pasivo corto plazo no menor a 1.2x. ✓ Mantener un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda no inferior a 1.3x. ✓ Mantener un indicador de Deuda Neta vs. EBITDA no mayor a 4.0x. ✓ Mantener en buen estado los bienes. ✓ Entregar un avalúo de los bienes hipotecados si sufren cambios en su valor. ✓ Entregar un reporte trimestral.
<p>Obligaciones de No Hacer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos y garantías, pudieran afectar las obligaciones de pago. ✓ Otorgar préstamos y/o garantías a terceros o empresas filiales que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato. ✓ Gravar, hipotecar, fideicomitir, ceder o pignorar los activos otorgados en garantía.
<p>Principales Causas de Vencimiento Anticipado</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ No pagarse puntual e íntegramente alguna amortización de capital vencida o los intereses devengados, o comisiones o gastos en relación al crédito. ✓ Incumplimiento a cualquiera de las obligaciones del contrato, incluyendo sin limitar las obligaciones de hacer y de no hacer estipuladas en el contrato de crédito con el banco. ✓ Cancelación de los Contratos de Operación Hotelera respecto a los hoteles que constituyan a garantía hipotecaria.

A continuación presentamos información sobre nuestra posición de deuda y amortizaciones de capital bajo las líneas de crédito antes mencionadas:

La siguiente tabla presenta el detalle de nuestra posición de deuda al 30 de junio de 2017:

<i>Ps. \$ millones</i>	Monto	Moneda	Tasa de interes	Vencimiento
BBVA Bancomer	965.2	MXN	TIIIE 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	983.9	MXN	TIIIE 91d + 200bps	oct-24
Banorte 2	1,000.0	MXN	TIIIE 91d + 130bps*	jul-26
Sabadell (revolvente)	145.0	MXN	TIIIE 28d + 150bps	jun-19
Posición de deuda total	3,094.1			

* En Septiembre 2018 el margen incrementa a 200bps y en Septiembre 2021 incrementa a 250bps

La tabla siguiente presenta el detalle el calendario de las amortizaciones de capital de la deuda al 30 de junio de 2017:

Años	Amortización	%
2017	48	1.6%
2018	103	3.3%
2019	348	11.3%
2020	208	6.7%
2021	337	10.9%
2022	342	11.1%
2023	446	14.4%
2024	498	16.1%
2025	307	9.9%
2026	359	11.6%
2027	98	3.2%
Total	3094	100.0%

(iii) Hipotecas

Al 30 de junio de 2017, los Hoteles de nuestro Portafolio Actual que se encuentran hipotecados bajo los contratos de crédito celebrados, eran los siguientes:

- Fiesta Americana Aguascalientes;
- Fiesta Inn Puebla;
- Fiesta Inn Oaxaca;
- Fiesta Inn Guadalajara;
- Real Inn Guadalajara;
- Fiesta Inn Aguascalientes;

- Fiesta Inn Toluca;
- Fiesta Inn San Luís Potosí;
- Camino Real Puebla;
- One Patriotismo;
- Fiesta Inn León;
- One Cuernavaca;
- Fiesta Inn Cuernavaca;
- Fiesta Inn Ciudad Obregón;
- Fiesta Inn Culiacán;
- Fiesta Inn Saltillo;
- Fiesta Inn Querétaro;
- One Querétaro;
- Gamma Tijuana;
- Fiesta Inn Mexicali;
- Fiesta Inn Monterrey La Fe;
- Fiesta Inn Torreón;
- Fiesta Inn Naucalpan; y
- One Culiacán.

Al 30 de junio de 2017, cumplimos con los términos y disposiciones de cada una de nuestras líneas de crédito.

(iv) Coberturas

Al 30 de junio de 2017, y en cumplimiento de las obligaciones financieras contenidas en los contratos de crédito, hemos adquirido varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIIE de los contratos de crédito. En este sentido, al 30 de junio de 2017, el 63% de nuestra deuda está cubierta. Esos productos, de vencimiento a cinco años, fueron totalmente cubiertos al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>Ps. \$ millones</i>	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA Bancomer	632.0	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer	333.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	983.9	Collar	4.5%	6.0%	
No cubierto	1,145.0				
TOTAL	3,094.1				

1. Uso de instrumentos derivados para cobertura de riesgos financieros

A fin de mitigar la exposición a la volatilidad en las tasas de interés, y dado que, i) la deuda financiera ha sido contratada a tasa variable y ii) ciertos contratos de crédito estipulan la obligación de cubrir los riesgos de tasas de interés, FibraHotel ha determinado una política de evaluar constantemente las estrategias a seguir para llevar a cabo una cobertura eficiente del riesgo de tasas de interés.

A la fecha del presente Prospecto, FibraHotel ha contratado varios instrumentos derivados, únicamente a fines de cubrir las variaciones de la tasa TIIE, tanto a 28 como a 91 días. Las contrataciones de esos instrumentos derivados han sido todas autorizadas por el Comité Técnico de FibraHotel y siempre se ha buscado la manera de optimizar el costo de esas coberturas por medio de cotizaciones con varias instituciones financieras a fin de minimizar el costo cobertura para FibraHotel.

Contablemente, el valor razonable de los instrumentos financieros se encuentra registrado a costo amortizado. Para el ejercicio 2016, se realizaron las pruebas de efectividad necesarias, tanto prospectiva como retrospectiva, en cumplimiento con las normas NIIF, de la siguiente manera:

- Propósito: revisar la razonabilidad de la prueba de evaluación de la efectividad de la relación de coberturas contratadas por FibraHotel 31 de diciembre de 2016.
- Desarrollo:
 - Para la realización de la prueba retrospectiva se consideró el método de compensaciones acumuladas. Dicho método consiste en determinar el cociente entre el cambio de la posición derivada entre el cambio en la posición primaria de la fecha de inicio de la cobertura a la fecha de la prueba de efectividad. Si el cociente o la razón de cobertura, tanto para la prueba prospectiva como la retrospectiva se encuentra dentro del rango de 80%-125%, entonces se considera que dicha relación de cobertura ha sido altamente efectiva.
 - Para modelar la posición primaria se optó por utilizar el método del derivado hipotético. Un derivado hipotético es aquel instrumento derivado que cubriría perfectamente la posición primaria, es decir, aquel que tiene los mismos términos críticos de la posición primaria. Para la realización de la prueba se consideró un derivado hipotético para cada derivado real, con esto se generó una cobertura por cada derivado real y cada Hipotético.

- Conclusión: Con base a los resultados obtenidos se concluye que la relación de cobertura es altamente efectiva al 31 de diciembre de 2016 prospectiva y retrospectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, Ps. \$2,000 millones o el 70% de las líneas de crédito estaban cubiertas, y al 30 de junio de 2016, Ps. \$1,949 millones o el 63% de las líneas de crédito estaban cubiertas. FibraHotel no ha contratado otros instrumentos derivados fuera de los antes mencionados. Todos los instrumentos financieros contratados por FibraHotel han sido contratados por medio del pago de una prima al momento de contratarlas, la suma de las primas pagadas siendo 60.8 millones de pesos, a lo largo de los años 2015 y 2016. A la fecha, FibraHotel no ha tenido eventos de incumplimientos o ha tenido que cubrir llamadas de margen respecto a esos instrumentos derivados.

2. Instrumentos derivados

El detalle de los cinco instrumentos derivados contratados por FibraHotel es el siguiente:

Rubro	Cap Spread 1 ¹	Cap Spread 2 ²	Cap Spread 3 ³	Cap Spread 4 ⁴	Cap Spread 5 ⁵	Collar ⁶
Monto de referencia:	Ps. \$180'000,000.00	Ps. \$123'133,333.00	Ps. \$153'400,000.00	Ps. \$202'400,000.00	Ps. \$202'400,000.00	Ps. \$1'000,000,000.00
Contraparte:	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Santander	Banorte
Finalidad para FibraHotel:	cobertura	cobertura	cobertura	cobertura	cobertura	cobertura
Activo Subyacente:	TIIE	TIIE	TIIE	TIIE	TIIE	TIIE
Fecha de Celebración de la Operación:	18 de Noviembre de 2015	1 de Diciembre de 2015	6 de Diciembre de 2015	27 de Enero de 2016	11 de Marzo de 2016	5 de Septiembre de 2016
Fecha de Vencimiento:	18 de Noviembre de 2015	1 de Diciembre de 2015	6 de Diciembre de 2015	27 de Enero de 2016	11 de Marzo de 2016	1 de Diciembre de 2016
Fecha de Inicio:	30 de Octubre de 2020	0 de Noviembre de 2020	0 de Noviembre de 2020	0 de Diciembre de 2020	28 de Febrero de 2021	10 de Noviembre de 2021
Precio de Ejercicio 1:	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.50%
Precio de Ejercicio 2:	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	7.00%	6.00%
Beneficio Máximo:	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	2.00%	N/A
Prima:	Ps. \$5'670,000.00	Ps. \$3'826,556.00	Ps. \$5'016,500.00	Ps. \$5'885,405.00	Ps. \$7'946,853.34	Ps. \$32'500,000.00
Fecha de pago de la prima:	sea mayor al Precio de Ejercicio 1	3 de Diciembre de 2015	8 de Diciembre de 2015	29 de Enero de 2016	15 de Marzo de 2016	17 de Marzo de 2016

¹. En caso de que en las Fechas de Ejercicio, el Valor de Referencia de que se trate sea mayor al Precio de Ejercicio 1 y menor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel la diferencia que exista entre el Valor de Referencia y el Precio de Ejercicio 1. En caso de que el Valor de Referencia sea mayor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel el Beneficio Máximo.

². En caso de que en las Fechas de Ejercicio, el Valor de Referencia de que se trate sea mayor al Precio de Ejercicio 1 y menor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel la diferencia que exista entre el Valor de Referencia y el Precio de Ejercicio 1. En caso de que el Valor de Referencia sea mayor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel el Beneficio Máximo.

³. En caso de que en las Fechas de Ejercicio, el Valor de Referencia de que se trate sea mayor al Precio de Ejercicio 1 y menor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel la diferencia que exista entre el Valor de Referencia y el Precio de Ejercicio 1. En caso de que el Valor de Referencia sea mayor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel el Beneficio Máximo.

⁴. En caso de que en las Fechas de Ejercicio, el Valor de Referencia de que se trate sea mayor al Precio de Ejercicio 1 y menor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel la diferencia que exista entre el Valor de Referencia y el Precio de Ejercicio 1. En caso de que el Valor de Referencia sea mayor al Precio de Ejercicio 2, BBVA Bancomer pagará a FibraHotel el Beneficio Máximo.

⁵. En caso de que en las Fechas de Ejercicio, el Valor de Referencia de que se trate sea mayor al Precio de Ejercicio 1 y menor al Precio de Ejercicio 2, Santander pagará a FibraHotel la diferencia que exista entre el Valor de Referencia y el Precio de Ejercicio 1. En caso de que el Valor de Referencia sea mayor al Precio de Ejercicio 2, Santander pagará a FibraHotel el

La siguiente tabla detalla la información relativa a los instrumentos derivados al 31 de diciembre de los años 2016 y 2015, se omite el año 2014 por no tener instrumentos derivados al 31 de diciembre de 2014 (miles de pesos):

Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto Nocial / Valor Nominal	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Monto de vencimientos por año			Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía
			2016	2015	2016	2015	2017	2018	2019	
			Cap Spread	Cobertura	\$ 180,000	\$ 178,964	\$ 180,000	\$ 10,025	\$ 4,423	
Cap Spread	Cobertura	\$ 123,133	\$ 123,133	\$ 123,133	\$ 8,704	\$ 3,890	\$ 9,538	\$ 9,256	\$ 9,712	n.a.
Cap Spread	Cobertura	\$ 153,400	\$ 153,400	\$ 153,400	\$ 6,996	\$ 3,128	\$ 11,868	\$ 11,520	\$ 12,091	n.a.
Cap Spread	Cobertura	\$ 202,400	\$ 202,400	\$ -	\$ 11,712	\$ -	\$ 14,397	\$ 15,143	\$ 15,927	n.a.
Cap Spread	Cobertura	\$ 341,067	\$ 341,067	\$ -	\$ 14,182	\$ -	\$ 19,991	\$ 25,243	\$ 26,683	n.a.
Collar	Cobertura	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ -	\$ 69,269	\$ -	\$ 28,636	\$ 25,000	\$ 100,000	n.a.
TOTAL		\$ 2,000,000	\$ 1,998,964	\$ 456,533	\$ 120,887	\$ 11,441	\$ 98,288	\$ 99,611	\$ 178,525	

La siguiente tabla detalla la información relativa a los instrumentos derivados al 30 de junio de 2017:

Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto Nocial / Valor Nominal	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Monto de vencimientos por año			Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía
			T2 2017	T1 2017	T2 2017	T1 2017	2017	2018	2019	
			Cap Spread	Cobertura	\$ 180,000	\$ 171,592	\$ 174,777	\$ 7,683	\$ 8,974	
Cap Spread	Cobertura	\$ 123,133	\$ 118,059	\$ 120,251	\$ 6,690	\$ 7,801	\$ 9,538	\$ 9,256	\$ 9,712	n.a.
Cap Spread	Cobertura	\$ 153,400	\$ 147,087	\$ 149,814	\$ 5,378	\$ 6,271	\$ 11,868	\$ 11,520	\$ 12,091	n.a.
Cap Spread	Cobertura	\$ 202,400	\$ 195,292	\$ 198,869	\$ 9,031	\$ 10,511	\$ 14,397	\$ 15,143	\$ 15,927	n.a.
Cap Spread	Cobertura	\$ 341,067	\$ 333,181	\$ 339,109	\$ 13,102	\$ 13,805	\$ 19,991	\$ 25,243	\$ 26,683	n.a.
Collar	Cobertura	\$ 1,000,000	\$ 983,864	\$ 990,114	\$ 36,873	\$ 53,408	\$ 28,636	\$ 25,000	\$ 100,000	n.a.
TOTAL		\$ 2,000,000	\$ 1,949,075	\$ 1,972,933	\$ 78,757	\$ 100,770	\$ 98,288	\$ 99,611	\$ 178,525	

3. Análisis de sensibilidad para las tasas de interés – Instrumentos financieros derivados

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés (TIIE 28 días y TIIE 91 días): +100 puntos base, +25 puntos base, -25 puntos base, -100 puntos base, considerando un rango de confianza entre 95% y 99% para un horizonte temporal de 1 día, los resultados de estos efectos al 31 de diciembre de 2016 son como sigue (en miles de pesos):

Escenario	TIIE 28 días	TIIE 91 días	Impacto
Menos 100 puntos bases	6.36%	6.39%	- 12,629
Menos 25 puntos bases	7.11%	7.14%	- 3,673
Al 30/6/2017	7.36%	7.39%	-
Más 25 puntos bases	7.61%	7.64%	3,673
Más 100 puntos bases	8.36%	8.39%	14,691

De acuerdo a los resultados que arroja el análisis de sensibilidad bajo los escenarios y según las características y estructura de las posiciones en derivados

analizadas, se concluye que los riesgos de mercado a los que se enfrenta la posición en swaps de la entidad se encuentran principalmente en: a) Tasa TIIE a 28 días; b) Curva TIIE-IRS y c) La correlación existente entre los factores de riesgo. A mayor correlación mayor volatilidad del portafolio de factores de riesgo.

4. Riesgos relacionados con los instrumentos derivados

A la fecha de presente prospecto, FibraHotel no ha detectado cambios en los riesgos inherentes a la administración de los instrumentos derivados que pudiesen modificar significativamente el esquema de los instrumentos contratados. Los instrumentos derivados tienen como finalidad la cobertura de movimientos de tasas de las líneas de crédito contratadas por FibraHotel.

K. Plan de inversión

Al 30 de junio de 2017, teníamos 7 Hoteles anunciados en diferentes etapas de desarrollo, para los cuales estimamos destinar aproximadamente Ps. \$3,000, de los cuales aproximadamente Ps. \$887 han sido invertidos al 30 de junio de 2017, adicionalmente, tenemos ciertas reservas de tierra e inversiones en proyectos por ser anunciados con un costo histórico de Ps. \$196 millones:

- AC Veracruz;
- Fiesta Inn Buenavista;
- Courtyard Toreo;
- Fiesta Americana Viaducto (VIA 515);
- Full Service Villa del Mar Veracruz;
- Live Aqua San Miguel de Allende; y
- Fiesta Americana Tlalnepantla.

Asimismo, tenemos la intención de llevar a cabo remodelaciones en algunas de nuestras propiedades en operación con el propósito de mantener su estado físico en óptimas condiciones, en adición a las inversiones de mantenimiento mayor regulares que son fondeadas con las reservas de capital con que contamos.

Por otro lado, destinaremos parte de los recursos levantados a través de este Programa a la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún ubicado en Cancún, uno de los principales destinos turísticos en México.

También hemos identificado y estamos activamente dando seguimiento a las Oportunidades de Inversión Adicionales, que consisten en al menos 19 Hoteles pertenecientes a diferentes segmentos hoteleros, sumando más de 4,000 habitaciones. Los 19 Hoteles en su conjunto suman aproximadamente Ps. \$20,000 millones de inversión diversificada en destinos como la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puerto Vallarta, Riviera Maya y Los Cabos, entre otros. A la fecha no se ha celebrado acuerdo vinculante alguno con respecto a las propiedades de nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales, y el precio y los términos de dichas operaciones están sujetos a negociaciones y procesos de auditoría en curso. Cualesquiera de estas Oportunidades

de Inversión Adicionales, en caso de concretarse, formaría parte de nuestro plan de inversión.

Para la ejecución de este plan de inversión, FibraHotel utilizará su posición de efectivo, además de buscar una forma óptima de fondeo a partir de emisiones del Programa de Capital, emisiones de deuda, disposiciones de líneas de crédito de forma conservadora y sin alcanzar sus límites de endeudamiento, así como el uso de CBFIs como moneda de cambio.

Al 30 de junio de 2017, la posición de efectivo, equivalente de efectivo y efectivo restringido era de Ps. \$523 millones incluyendo el efectivo restringido para el CAPEX de mantenimiento y el efectivo disponible para el capital de trabajo de FibraHotel (hoteles e inmobiliaria). El efectivo disponible para las actividades de inversión era de aproximadamente Ps. \$200 millones. Adicionalmente al 30 de junio de 2017, el saldo de impuestos por recuperar, principalmente el IVA, era de Ps. \$144 millones y las líneas de crédito disponibles y no dispuestas era de Ps. \$656 millones.

L. Gastos y reservas de capital

Mantenemos los Hoteles en nuestro Portafolio Actual en buen estado y condiciones, así como en cumplimiento con leyes y regulaciones aplicables, y con los Contratos de Operación Hotelera. El costo de tales rutinas y alteraciones es fondeado a través de una reserva de capital, que a su vez es fondeada con base en un porcentaje de los ingresos de cada Hotel que actualmente es de hasta 5.0% de los ingresos totales de nuestros Hoteles en operación. Los gastos de capital recurrentes son administrados por las Compañías Operadoras de cada Hotel. Sin embargo, tenemos derechos para aprobar, en su caso, los gastos de capital como parte del proceso de presupuesto anual de cada Hotel. De tiempo en tiempo, algunos de los Hoteles de nuestro Portafolio Actual en Operación podrán ser sujetos de remodelaciones como resultado de nuestra decisión de mejorar partes de un Hotel, tales como cuartos, salones, y/o restaurantes, con el objeto de que nuestros Hoteles se mantengan competitivos. Adicionalmente, cuando adquiramos una propiedad, es posible que se nos requiera completar un plan para mejoras que adecue el Hotel a los estándares operativos de la Compañía Operadora. Si está permitido por los términos del Contrato de Operación Hotelera, los recursos necesarios para una renovación primero serán fondeados por la reserva de capital. En caso de que la reserva de capital no sea suficiente o no esté disponible, fondearemos la totalidad o la porción remanente de la renovación con efectivo y equivalentes en efectivo disponibles, o con los recursos de una línea de crédito.

Al 30 de junio de 2017, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible, destinada a mantener el estado y las condiciones de nuestro Portafolio en Operación y constituida con base en un porcentaje de los ingresos brutos de los Hoteles bajo Contratos de Operación Hotelera sumaba Ps. \$98.2 millones contra Ps. \$56.3 millones al 31 de diciembre de 2016.

Durante el año 2016 y los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, nuestros gastos de capital más relevantes eran los siguientes

- Gastos de capital de mantenimiento para mantener los activos: Ps. \$94.1 millones para 2016 y Ps. \$48.3 millones para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017;

- Gastos de capital de inversión en Hoteles de nuestro Portafolio Actual: FibraHotel constantemente analiza la oportunidad de hacer inversiones de capital en los Hoteles del Portafolio Actual cuando los retornos esperados de los mismos justifican la inversión. Durante 2016, FibraHotel invirtió Ps. \$149 millones en gastos de capital de remodelación, mientras que durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 invertimos Ps. \$8.7 millones en gastos de capital de remodelación; y
- Gastos de capital para expansión en Hoteles del portafolio: Con la intención de capturar demanda adicional por alojamiento en ciertas plazas donde tenemos operaciones, FibraHotel evalúa y, en su caso, ejecuta oportunidades de expansión en algunos de los Hoteles de su Portafolio Actual. Durante 2016 invertimos Ps. \$1,261 millones en gastos de capital para expansión en Hoteles de nuestro portafolio, y durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 invertimos Ps. \$344 millones en gastos de capital para expansión del Portafolio Actual.

M. Inflación

Dependemos del desempeño de nuestros Hoteles, así como de su capacidad para incrementar ingresos para compensar los efectos de la inflación. Los incrementos en los costos de operación de nuestros Hoteles como resultado de la inflación afectarían nuestro desempeño operativo. Las Compañías Operadoras, en general, poseen la capacidad para ajustar sus tarifas de forma diaria y reflejar los incrementos en inflación. Sin embargo, las presiones de la competencia pueden limitar la capacidad de nuestras Compañías Operadoras para aumentar las tarifas.

N. Estacionalidad

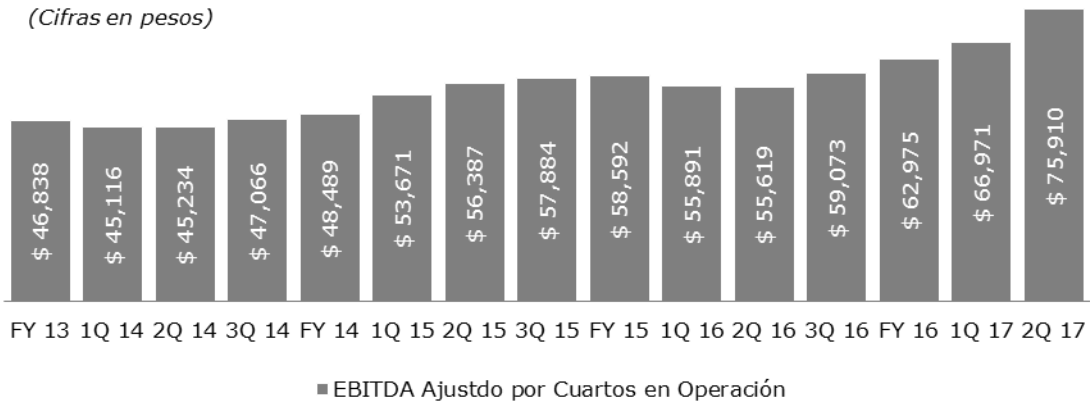
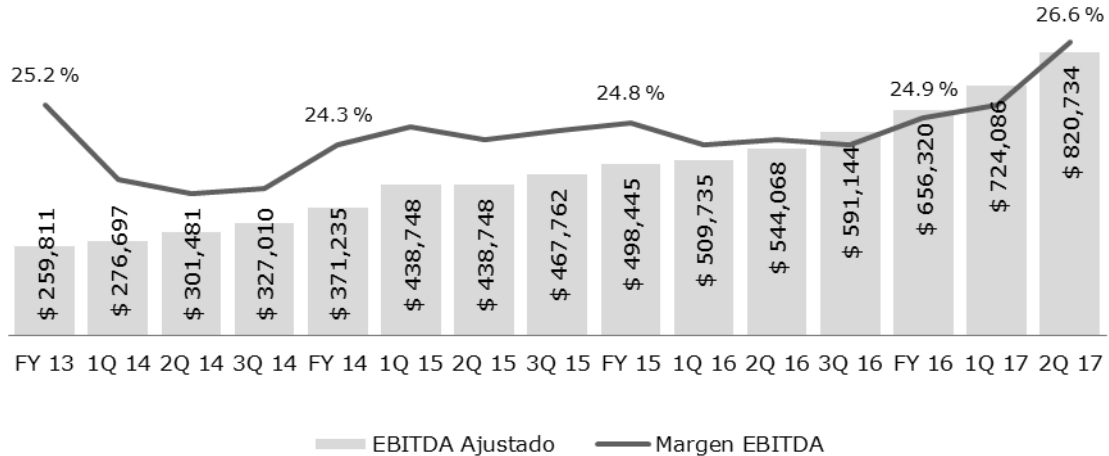
La industria hotelera es estacional por naturaleza, lo cual puede causar fluctuaciones en los ingresos de nuestros Hoteles, las tasas de ocupación, tarifas por habitación, gastos operativos y flujo de efectivo. En el caso de los Hoteles dirigidos principalmente a viajeros de negocios, cambios en la actividad económica general, industrial y corporativa puede generar fluctuaciones en su desempeño. Usualmente la evolución de los ingresos de los Hoteles dirigidos principalmente a viajeros de negocios presenta una relativa estabilidad a lo largo del año. Sin embargo, durante el primer trimestre los ingresos son relativamente más bajos, lo cual es atribuible al período vacacional de la época navideña durante la primera mitad del mes de enero.

Para los Hoteles dirigidos principalmente a viajeros de placer, los niveles de demanda pueden variar dependiendo de la ubicación, tipo de huésped y la mezcla competitiva dentro de la ubicación específica. Usualmente los Hoteles dirigidos principalmente a viajeros de placer generan ingresos relativamente más bajos en el tercer trimestre de cada año, cuando la demanda de vacaciones en Resorts en Estados Unidos y Canadá es muy baja, comparado con los demás trimestres, siendo el primer y segundo trimestre los periodos en los que se generan los mayores ingresos.

El impacto de la estacionalidad se puede reducir a través de estrategias comerciales tales como convenios con instituciones, tarifas competitivas y promoción. De esta forma el impacto negativo en nuestros resultados financieros podría ser menos significativo.

O. EBITDA Ajustado

La siguiente tabla muestra el EBITDA Ajustado sobre el período "últimos 12 meses" y el EBITDA ajustado por número de cuartos en operación de nuestro Portafolio Actual durante el período "últimos 12 meses", desde el año 2013 hasta el segundo trimestre de 2017:



XI. PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

(i) Situación Económica de México

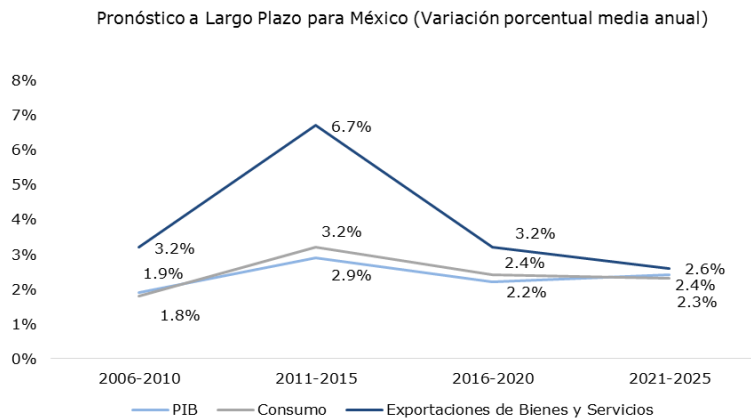
De acuerdo con información del Banco Mundial, México está considerado como la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª economía más grande del mundo. Asimismo, México ha mantenido una estabilidad macroeconómica a través de las últimas décadas, resultando en una reducción de su riesgo crediticio. Durante este periodo, México ha diversificado sus recursos principalmente a través del desarrollo de sus sectores de manufactura, servicios y turismo, lo que le ha permitido enfrentar la reducción en los precios del petróleo y su producción en el país. La ubicación geográfica única, en conjunto con su amplia infraestructura y sus tratados comerciales, han estimulado el rendimiento económico de las últimas décadas. De acuerdo con

información de Oxford Economics, el crecimiento potencial del Producto Interno Bruto ("PIB") de México para la próxima década deberá promediar ~2.3%. Los sectores de manufactura y turismo continuarán siendo esenciales para el futuro desarrollo de la economía mexicana.



Fuente: Base de datos de los Indicadores de Desarrollo Mundial, Banco Mundial, 17 de abril de 2017.

En lo que se refiere a la economía mexicana, esta se ha fortalecido en la última década. En los años recientes, de acuerdo con cifras del INEGI, tanto el consumo como las exportaciones se han consolidado como los principales motores del crecimiento. En 2017 las exportaciones han presentado un dinamismo muy importante impulsado principalmente por la expansión global moderada y por el incremento de competitividad.

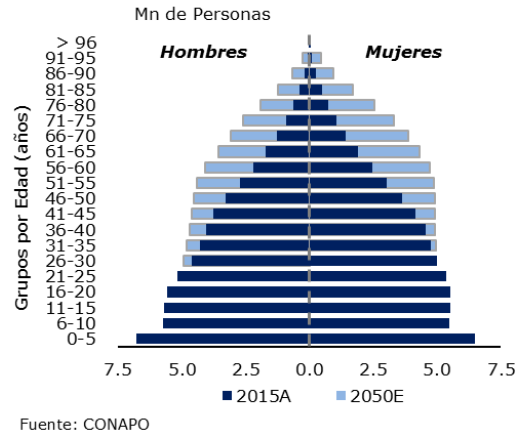


Fuente: Oxford Economics, Junio 2017.

En los últimos años la demanda del consumidor mexicano, fortalecida por varios factores, ha fomentado y nutrido la evolución de la economía. Desde 2010 el sector laboral ha presentado un importante dinamismo. La tasa de desempleo se contrajo de 5.2% en el primer trimestre de 2010 a 3.1% en julio de 2017, alcanzando un mínimo histórico. Adicionalmente, a partir de finales de 2014 comenzó a darse una recuperación en el crédito al consumo. De acuerdo con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la cartera vigente de crédito al consumo creció a una TCaC de 11.1% de 2014 a 2016. Así mismo, el promedio de la tasa de crecimiento mensual anual de enero de 2017 a junio ha sido de 11.0% y/y. A junio de este año el saldo de la cartera vigente ascendió a 893.9 mil millones de pesos.

Otro determinante que ha contribuido al desarrollo de la demanda interna es el perfil demográfico de México. La población en edad de trabajar (de 15 a 60 años) ha

presentado un importante dinamismo que continuará con tasas de crecimiento positivas por los siguientes 20 años. Además, al considerar que el censo de 2015 revela que la edad promedio de la población es una edad productiva y joven (27 años), se espera que en las siguientes décadas continúe el crecimiento de la capacidad productiva del país.



Debido al dinamismo del consumo el sector servicios, que representa aproximadamente el 60% de la mexicana, ha experimentado un crecimiento dinámico en los últimos años. Conforme a datos del INEGI de 2011 a 2016 la tasa promedio de crecimiento trimestral anual en el sector de servicios ha sido de 3.4% real, 0.6 puntos porcentuales por encima del crecimiento del PIB total. Asimismo, los ingresos por servicios privados no financieros han presentado, entre 2009 y 2016, una TCaC de alrededor del 3.3% real. En 2016 el crecimiento anual de dichos ingresos respecto de 2015 fue de 7.8%. Adicionalmente, se ha observado una actividad relevante al interior del sector servicios. Por ejemplo, los servicios relacionados con el comercio, que representan alrededor del 15% de la economía, en los últimos cinco años han presentado un crecimiento trimestral anual promedio superior al 4%, mientras que los servicios inmobiliarios una tasa superior al 11%. De igual manera el sector turismo en su última lectura presenta una tasa anual de crecimiento real superior a 3.5%.

Asimismo, en México se han implementado importantes reformas en los sectores de energía y telecomunicaciones, así como en educación, política y fiscalización. Se espera que estas reformas, en particular las relacionadas con energía y telecomunicaciones, fomenten la inversión extranjera directa en México, la cual fue de \$28,964 millones de dólares en 2016 según el INEGI, y de \$32,000 millones de dólares en promedio en los últimos 5 años.

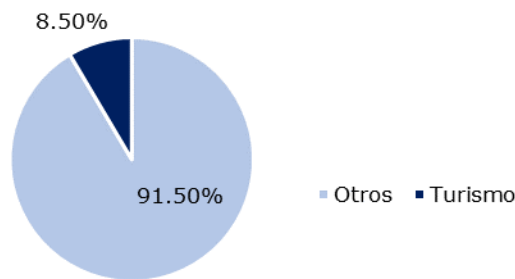
Por otro lado, es importante considerar que la economía mexicana enfrenta riesgos domésticos y externos que pueden vulnerar el ritmo de su actividad. Dentro de los factores domésticos, se encuentra la fragilidad de las finanzas públicas que pudiera ocasionar una reducción en la calificación soberana en el mediano plazo, el proceso electoral en 2018, así como problemas de inseguridad, entre otros. Dentro de los riesgos externos, se encuentra la incertidumbre en torno a la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("NAFTA"), eventos geopolíticos, procesos electorales, así como la desaceleración o contracción de algunas economías emergentes.

(ii) Turismo en México

De acuerdo con información de la Secretaría de Turismo, durante el 2016 México recibió aproximadamente 35 millones de viajeros internacionales, un aumento del 8.9% en relación con el año anterior. Ante esto, México ya es considerado como uno de los más importantes destinos turísticos en el mundo y en los últimos años, su industria turística ha crecido significativamente. En 2016, México se ubicó en el 8° lugar en el ranking mundial de la WTO, pasando del lugar número 15 en 2013 al 8° en tan sólo tres años. Lo anterior responde a la diversa oferta de alojamiento y recreación en México, además de la visibilidad de México como destino turístico en el extranjero. El sector turístico en 2014 representó aproximadamente el 8.5% del PIB de México y creció a una TCaC de 6.35% de 2008 a 2015, según la OCDE, sólo por detrás del crecimiento de los sectores manufacturero y de servicios durante este periodo. En concreto, la industria turística, es el tercer generador de divisas extranjeras para el país, sólo por detrás de las remesas y de las exportaciones petroleras.

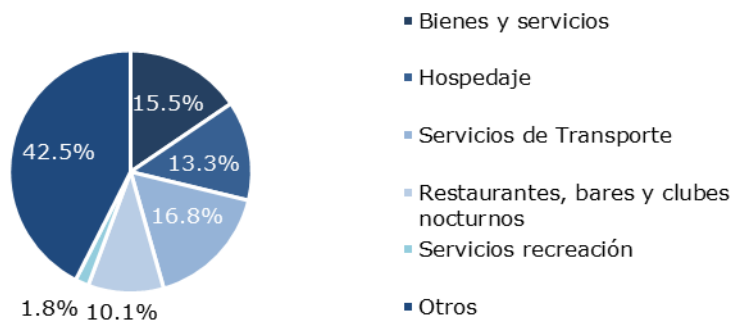
Las siguientes gráficas muestran la industria del turismo como porcentaje del PIB de México a mayo 2016 e ingresos relacionados con la industria del turismo al 2014:

Participación del turismo en el PIB total



Fuente: INEGI, extracto de mayo 2016 y Datatur.

PIB del Turismo por producto, 2014



Fuente: INEGI, extracto de mayo 2016. *Incluye tiempo compartido y segunda casa

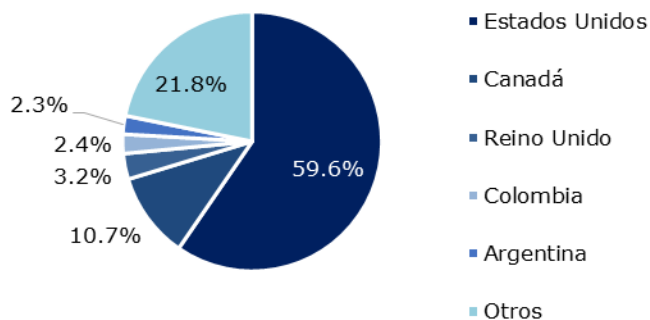
Asimismo, la siguiente tabla presenta el ranking global de países por número de llegadas de turistas internacionales entre 2013 y 2016.

País	Ranking				Millones de Turistas '16	Aumento '16
	'16	'15	'14	'13		
	1	1	1	1	82.6	-2.25%
	2	2	2	2	77.5	0.00%
	3	3	3	3	75.6	10.85%
	4	4	4	4	59.3	4.22%
	5	5	5	5	52.4	3.35%
	6	8	8	8	35.8	4.07%
	7	7	7	7	35.6	1.71%
	8	9	10	15	35	8.70%

Fuente: WTO

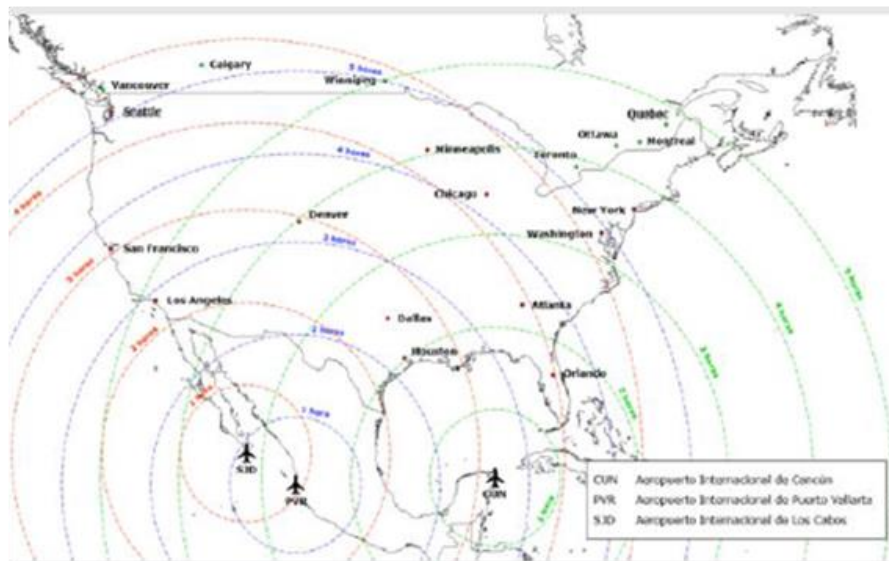
Según datos de Datatur, 14.6 millones de turistas internacionales llegaron por vía aérea en 2016. Las siguientes gráficas clasifican a los turistas internacionales por nacionalidad:

Llegadas turísticas internacionales en avión 2016 (14.6 Mn)

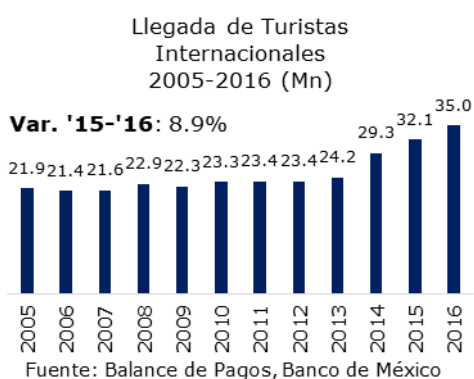


Fuente: Unidad Política de Migración, SEGOB

La siguiente gráfica muestra las distancias de viaje para ciertas ubicaciones en Norte América y otros destinos turísticos en México:



México se ha beneficiado del aumento de los ingresos en moneda extranjera en consecuencia del aumento de llegadas de turistas internacionales. La siguiente gráfica demuestra el crecimiento en las llegadas y gastos de turistas internacionales a México de 2005 a 2016:



Consideramos que las inversiones en infraestructura favorecerá esta dinámica en los viajes internacionales a México, las cuales consideramos que se completarán en un corto plazo. Según el Consejo Mundial de Viajes y Turismo, de 2011 a 2016, la inversión de capital de México en el turismo creció a una TCaC del 7.5%, lo que representa aproximadamente el doble de la tasa de crecimiento del PIB de México durante el mismo periodo. Se espera que la inversión de capital en el turismo crezca a una TCaC del 5.9%, de \$143 mil millones de Pesos en 2016 a \$268 mil millones de Pesos para el 2027.

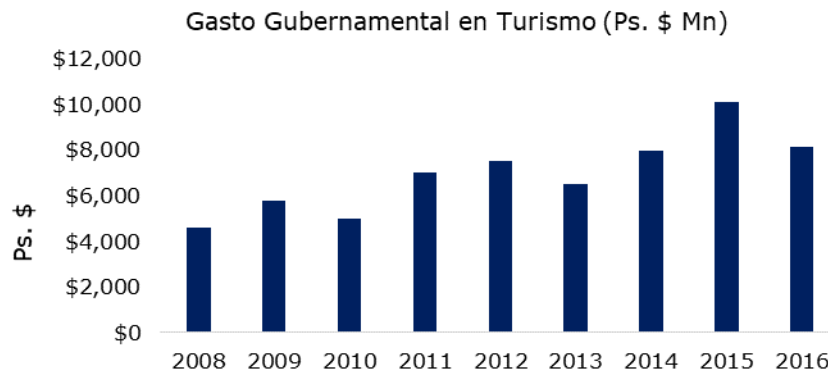


Fuente: Consejo Municipal de Viajes y Turismo, Impacto Económico 2017

Según el Departamento de Transporte de Estados Unidos, el Acuerdo Bilateral de Aviación firmado en el 2016, también conocido como “Acuerdo de Cielos Abiertos” tiene como objetivo, aumentar la competencia entre aerolíneas con servicio hacia y desde México y expandir el mercado de la aviación transfronterizo mediante la eliminación de restricciones en las operaciones de rutas aéreas entre ambos países. El acuerdo permite a las compañías aéreas extranjeras aterrizar y subir a bordo a pasajeros locales y continuar hacia su destino. Igual, el acuerdo eleva ciertos límites a las aerolíneas que utilizan la misma ruta. Consideramos que el Acuerdo de Cielos Abiertos tiene el potencial de aumentar la conectividad aérea de México.

Asimismo, de conformidad con información de la Asociación Americana de Personas Retiradas (AARP), las personas de nacionalidad estadounidense nacidas entre 1945 y finales de los años sesentas, generación conocida como “*baby boomers*”, buscan viajes de lujo internacionales en ciudades con buen clima siendo su principal destino internacional México (19%). Según información de Forbes, en 2013 los *baby boomers* invirtieron \$157 mil millones de Dólares en viajes, siendo el turismo su actividad de ocio principal con un aproximado de 3.7 viajes al año.

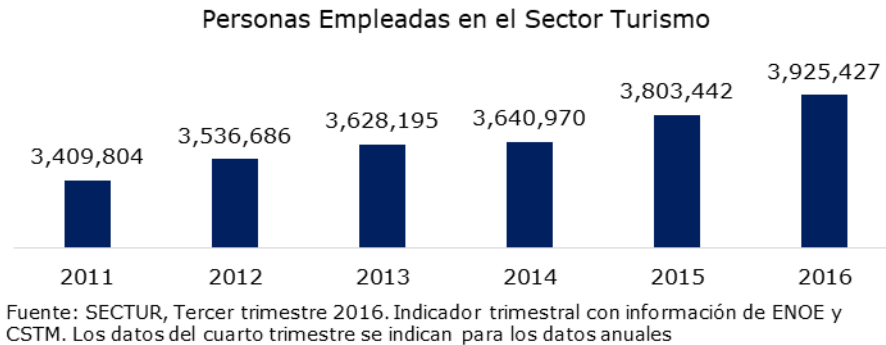
Entretanto, es importante mencionar que el turismo es considerado por el gobierno federal como una industria estratégica y por lo que en 2016 erogó en actividades relacionadas con el turismo ~\$8 miles de Mn de Pesos. La siguiente gráfica presenta el gasto gubernamental en turismo entre 2009 y 2016.



Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Por otra parte, según información del INEGI, el empleo en el sector turístico aumentó un 4.8% en 2016, en comparación con el total del crecimiento de la tasa de empleo del 2.0% durante este periodo. En total, el sector turismo representó casi 4.0 millones de empleos en México en 2016, o 8.4% del empleo total en la economía

mexicana. La siguiente gráfica muestra el número de personas empleadas en el sector de turismo de 2011 a 2016.

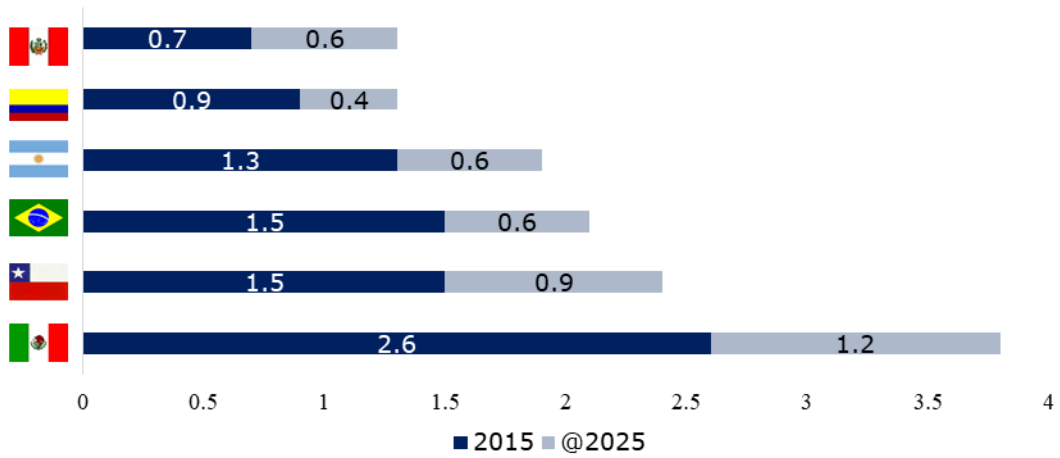


(iii) Industria de Alojamiento en México

Creemos que la industria hotelera en México seguirá teniendo un panorama prometedor en el corto plazo. Según JLL, México cuenta con el sector de hospedaje más desarrollado en América Latina. En toda la región, México es también el destino más popular en Latinoamérica, y el segundo más popular dentro de las Américas, justo por detrás de los Estados Unidos.

En concreto, el mercado de alojamiento mexicano se ha transformado bajo estas tendencias, así como del desarrollo económico nacional y local. Creemos que la demanda de habitaciones continuará creciendo más rápido que la oferta durante el 2017, y este crecimiento en la demanda ocasionará en consecuencia, un aumento nacional en RevPAR año con año. Dicho en otras palabras, creemos firmemente que México cuenta con el sector de hotelería más desarrollado en América Latina, no sólo por el inventario de habitaciones de Hotel, sino también por los altos niveles de turismo de los últimos cuatro años, una amplia distribución entre destinos turísticos y de negocios, y el creciente mercado de negocios, el cual creemos que seguirá aumentando junto con el resto de la economía nacional. Según JLL, a partir de 2025, México será la economía latinoamericana más avanzada en términos de alojamiento, pero seguirá aún por debajo de los Estados Unidos.

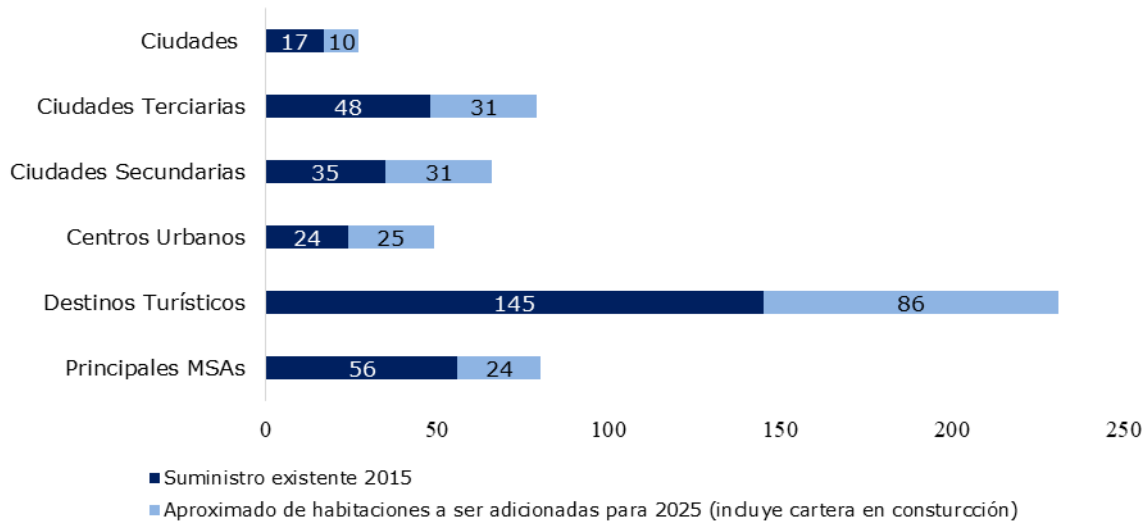
Índice de oferta hotelera por países latinoamericanos



((1) El Índice de Oferta Hotelera ("IOH") se obtiene dividiendo el número total estimado de habitaciones de Hoteles relevantes en un país por 1,000 habitantes (el IOH de EUA es de 15.7)
 Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016

Por otro lado, según datos de JLL, durante la próxima década los destinos turísticos serán el motor del crecimiento, seguidos por las ciudades urbanas y secundarias, liderados por las inversiones en los centros automovilísticos y manufactureros en la región de Bajío. La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado para la oferta de alojamiento por tamaño y tipo de ciudad.

Qué esperar...estimaciones de oferta de alojamiento soportadas
(2015-2025)

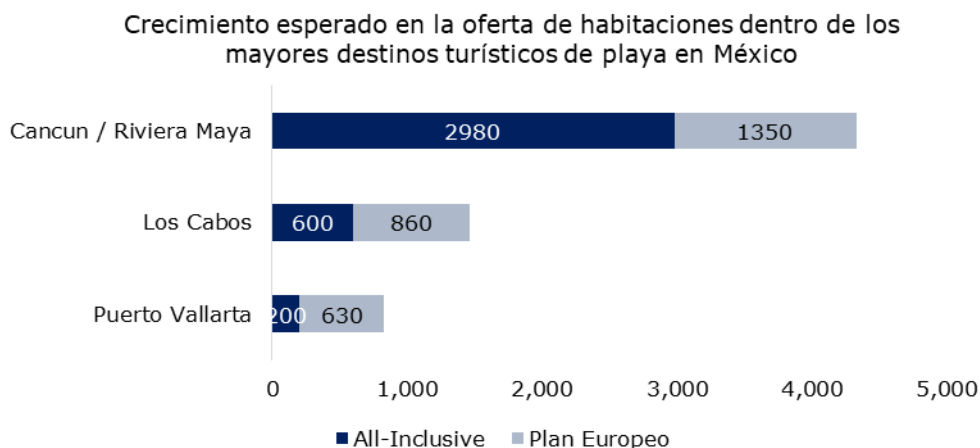


Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016, (1) Categoría por Tamaño de Ciudad (Población): Ciudad 0-100,000, Ciudad terciaria 100,001-500,000, Ciudad secundaria 500,001-1,000,000, Centro urbano 1,000,001-3,000,000, Mayor

(iv) El Crecimiento en el Sector Mexicano de Alojamiento

Dentro del país, existen varios destinos turísticos que atraen millones de viajeros internacionales cada año y en los cuales existe un gran número de habitaciones operadas bajo alguno de los dos modelos (Todo Incluido y Plan Europeo). El principal destino turístico de playa; Cancún, ciudad que recibió aproximadamente 7.2 millones de llegadas internacionales durante 2016, posicionándose como el principal destino en México para los viajeros extranjeros durante ese año, muy por encima de otros destinos turísticos importantes tales como la Ciudad de México, Los Cabos y Puerto Vallarta. No obstante, para satisfacer la creciente demanda, se espera una inversión substancial en los destinos previamente mencionados con el fin de aumentar la oferta y en consecuencia, mejorar la infraestructura local.

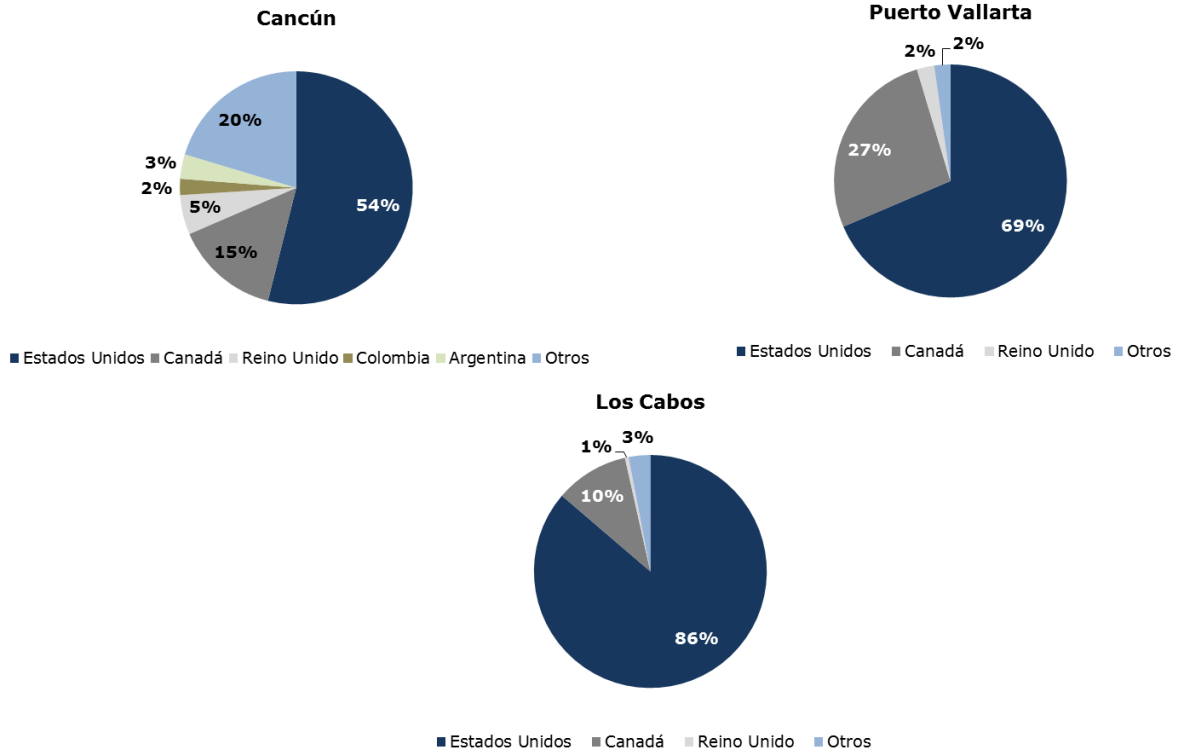
La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los mayores destinos turísticos de playa en México, divididos por tipo de modelo (Todo Incluido y Plan Europeo):



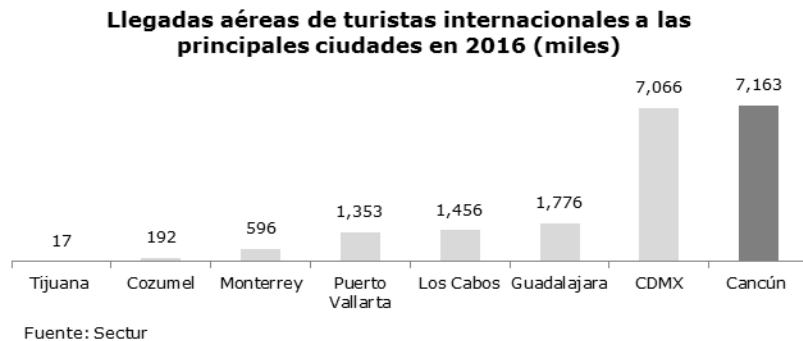
Asimismo, la tabla que se presenta a continuación describe algunos de los aspectos más importantes de los destinos turísticos principales en México, de acuerdo a JLL:

	Cancún / Riviera Maya	Los Cabos	Puerto Vallarta
# habitaciones (2016)	78,465	14,319	20,061
# habitaciones Plan Todo Incluido	56,800 (72%)	9,000 (63%)	13,000 (65%)
Ocupación 2016	72.20%	52.90%	67.70%
ADR	246	452	113
RevPar	178	239	76
Incremento anual 2016 en llegadas internacionales	7.60%	12.70%	12.10%
Comentarios	La mejora en la conectividad y la conclusión de la nueva terminal del aeropuerto debiera resultar en un aumento en los niveles de visita de viajeros tanto nacionales como internacionales	Se anticipa que el debut de los Resorts de lujo con marcas globales lleve a mejoras en infraestructura, mejor conectividad e inversión internacional adicional.	El Gobierno Federal realizó mejoras a la infraestructura, como fue la carretera de cuota que conecta Guadalajara con Puerto Vallarta, haciendo que el tiempo de viaje sea de menos de dos horas entre las dos ciudades.

Las siguientes tablas muestran las llegadas de visitantes extranjeros a los aeropuertos de tres de los principales destinos turísticos (Cancún, Puerto Vallarta, Los Cabos) por nacionalidad durante 2016:



Durante 2016 Cancun recibió 10.6 millones de llegadas aéreas, de las cuales 7,2 millones fueron llegadas aéreas de turistas internacionales, posicionándose así como el destino principal en México para turistas internacionales.



Por otra parte, cabe mencionar que la capital de México se ha consolidado como un importante imán en cuanto a viajeros de placer. De hecho, la Ciudad de México recibió \$146 millones de Dólares en inversiones relacionadas con hospedaje durante el año 2016, comparado con los \$52.2 millones de Dólares registrados en el año 2015. Adicional al impacto económico de las actividades hoteleras en la Ciudad de México, el gasto de los turistas durante el año 2016 ascendió a la cantidad de \$4,494.9 millones de Dólares.

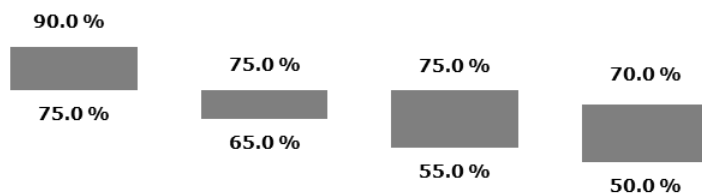
En lo que se refiere al sector del alojamiento turístico, existen los formatos Todo Incluido y Plan Europeo. La siguiente tabla presenta una comparación de las principales características de cada modelo:

	Todo Incluido	Plan Europeo
	Precio por persona/se conoce el costo total	Precio por persona/se desconoce el costo total
Precio	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento •Alimentos y bebidas •Actividades recreativas y deportivas •Cuidado de niños •Impuestos •Propinas •Vuelos y traslados 	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento
Producto	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más grandes •Múltiples puntos de alimentos y bebidas, actividades y entretenimiento •Golf, spa y más 	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más limitadas •Menores puntos de alimentos y bebidas
Distribución primaria	<ul style="list-style-type: none"> •Mayoristas turísticos •Operadores turísticos •Agentes de viaje •Brand.com •OTAs 	<ul style="list-style-type: none"> •Brand.com •Agentes de viaje •OTAs
Generadores de valor	<ul style="list-style-type: none"> •Ocupación •Gestión de rendimiento •Enfoque en control de costos 	<ul style="list-style-type: none"> •ADR •Enfoque de ingresos
Lealtad de consumidor	<ul style="list-style-type: none"> •Membresías de clubs (el cliente paga por descuentos futuros) 	<ul style="list-style-type: none"> •Programas de lealtad de cliente frecuente (compañías de hospedaje compensan a los dueños de hoteles)
Tipo de mercado	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones predominantemente orientadas al resort 	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones urbanas o de resort

Fuente: Reporte de JLL, Hoteles y Hospitalidad, 2017

Adicionalmente, los Hoteles que ofrecen un plan de alojamiento todo incluido tienen el potencial de ofrecer mayores tasas de ocupación y márgenes comparados con hoteles de planes europeos.

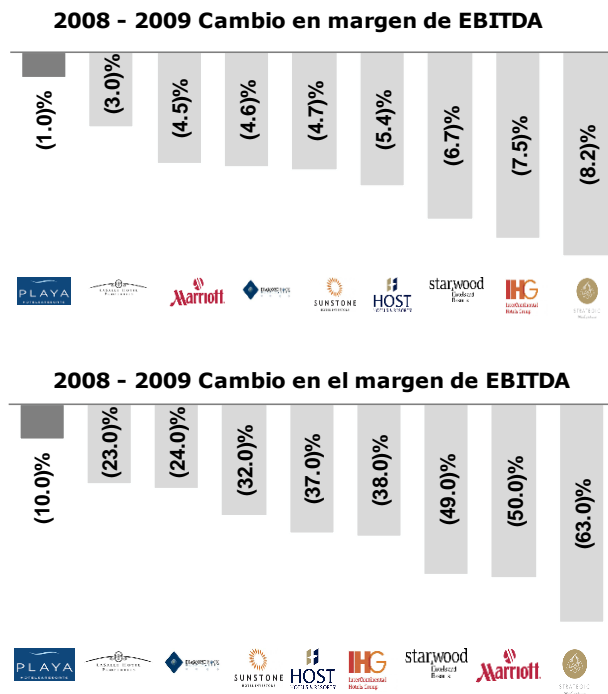
Tasa de Ocupación



Todo Incluido - Todo el año Todo Incluido - temporal Plan Europeo - todo el año Plan Europeo - temporal

Fuente: Presentación para inversionistas de fecha 4 de marzo de 2017 de Playa Resorts y JLL.

Los Hoteles operados bajo un plan de alojamiento Todo Incluido han demostrado mayor resiliencia ante las crisis económicas mundiales más importantes, como lo fue la crisis financiera de 2008.



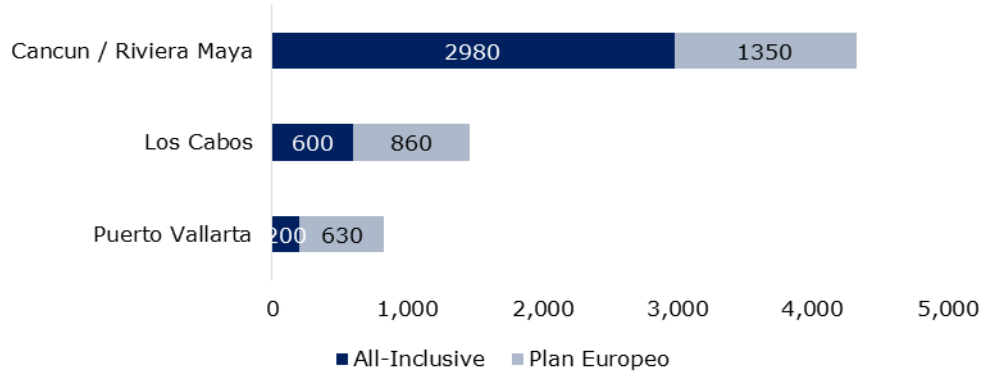
Fuente: Playa Resorts – Presentación para Inversionistas del 4 de marzo de 2017

iii. Alojamiento para Viajero de Placer

Dentro del país, existen varios destinos turísticos que atraen millones de viajeros internacionales cada año y en los cuales existe un gran número de habitaciones operadas bajo alguno de los dos modelos (Todo Incluido y Plan Europeo). El principal destino turístico de playa; Cancún, ciudad que recibió aproximadamente 7.2 millones de llegadas internacionales durante 2016, posicionándose como el principal destino en México para los viajeros extranjeros durante ese año, muy por encima de otros destinos turísticos importantes tales como la Ciudad de México, Los Cabos y Puerto Vallarta. No obstante, para satisfacer la creciente demanda, se espera una inversión substancial en los destinos previamente mencionados con el fin de aumentar la oferta y en consecuencia, mejorar la infraestructura local.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los mayores destinos turísticos de playa en México, divididos por tipo de modelo (Todo Incluido y Plan Europeo):

Crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los mayores destinos turísticos de playa en México

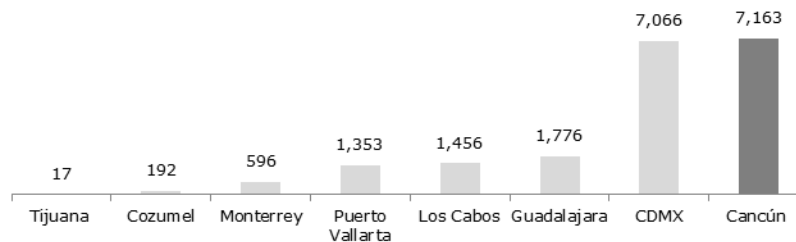


Asimismo, la tabla que se presenta a continuación describe algunos de los aspectos más importantes de los destinos turísticos principales en México, de acuerdo a JLL:

	Cancún / Riviera Maya	Los Cabos	Puerto Vallarta
# habitaciones (2016)	78,465	14,319	20,061
# habitaciones Plan Todo Incluido	56,800 (72%)	9,000 (63%)	13,000 (65%)
Ocupación 2016	72.20%	52.90%	67.70%
ADR	246	452	113
RevPar	178	239	76
Incremento anual 2016 en llegadas internacionales	7.60%	12.70%	12.10%
Comentarios	La mejora en la conectividad y la conclusión de la nueva terminal del aeropuerto debiera resultar en un aumento en los niveles de visita de viajeros tanto nacionales como internacionales	Se anticipa que el debut de los Resorts de lujo con marcas globales lleve a mejoras en infraestructura, mejor conectividad e inversión internacional adicional.	El Gobierno Federal realizó mejoras a la infraestructura, como fue la carretera de cuota que conecta Guadalajara con Puerto Vallarta, haciendo que el tiempo de viaje sea de menos de dos horas entre las dos ciudades.

Durante 2016 Cancun recibió 10.6 millones de llegadas aéreas, de las cuales 7,2 millones fueron llegadas aéreas de turistas internacionales, posicionándose así como el destino principal en Mexico para turistas internacionales.

Llegadas aéreas de turistas internacionales a las principales ciudades en 2016 (miles)



Fuente: Sectur

Por otra parte, cabe mencionar que la capital de México se ha consolidado como un importante imán en cuanto a viajeros de placer. De hecho, la Ciudad de México

recibió \$146 millones de Dólares en inversiones relacionadas con hospedaje durante el año 2016, comparado con los \$52.2 millones de Dólares registrados en el año 2015. Adicional al impacto económico de las actividades hoteleras en la Ciudad de México, el gasto de los turistas durante el año 2016 ascendió a la cantidad de \$4,494.9 millones de Dólares.

En lo que se refiere al sector del alojamiento turístico, existen los formatos Todo Incluido y Plan Europeo. La siguiente tabla presenta una comparación de las principales características de cada modelo:

	Todo Incluido	Plan Europeo
	Precio por persona/se conoce el costo total	Precio por persona/se desconoce el costo total
Precio	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento •Alimentos y bebidas •Actividades recreativas y deportivas •Cuidado de niños •Impuestos •Propinas •Vuelos y traslados 	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento
Producto	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más grandes •Múltiples puntos de alimentos y bebidas, actividades y entretenimiento •Golf, spa y más 	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más limitadas •Menores puntos de alimentos y bebidas
Distribución primaria	<ul style="list-style-type: none"> •Mayoristas •Operadores turísticos •Agentes de viaje •Brand.com •OTAs 	<ul style="list-style-type: none"> •Brand.com •Agentes de viaje •OTAs
Generadores de valor	<ul style="list-style-type: none"> •Ocupación •Gestión de rendimiento •Enfoque en control de costos 	<ul style="list-style-type: none"> •ADR •Enfoque de ingresos
Lealtad de consumidor	<ul style="list-style-type: none"> •Membresías de clubs (el cliente paga por descuentos futuros) 	<ul style="list-style-type: none"> •Programas de lealtad de cliente frecuente (compañías de hospedaje compensan a los dueños de hoteles)
Tipo de mercado	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones predominantemente orientadas al resort 	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones urbanas o de resort

Fuente: Reporte de JLL, Hoteles y Hospitalidad, 2017

iv. Alojamiento para Viajero de Negocio

El mercado de alojamiento urbano, especialmente el segmento de negocios, continúa experimentando de un sólido crecimiento aún y cuando ha mostrado ser, un mercado altamente fragmentado. Según información de HVS, el inventario de Hoteles en los principales mercados urbanos consta de 1,328 Hoteles con 146,448 habitaciones dirigidas a viajeros de negocios en 40 mercados selectos en México. De los 1,328 Hoteles, 715 son independientes y 613 son Hoteles de marca.

Dicho de otra manera, el mercado de alojamiento urbano en México continúa caracterizándose por una alta penetración de Hoteles independientes, con excepción de las ciudades más grandes, como lo son la Ciudad de México y Monterrey. A la fecha, el

54% de la muestra de Hoteles analizada por HVS era operada por Compañías Operadoras independientes (representando el 38% del total de habitaciones), mientras que en Estados Unidos se estima que el inventario de Hoteles de marca representa aproximadamente el 65% del número total de Hoteles y alcanza entre 70% al 80% en los principales centros urbanos e industriales.

Según HVS, al 30 de junio de 2017, alrededor de 30 Compañías Operadoras Hoteleras participan activamente en el sector Hotelero urbano del país, lo cual representa más de 60 marcas, entre ellas marcas nacionales como Camino Real, Fiesta Americana, Quinta Real, Fiesta Inn, One Hotels, Real Inn, City Express, así como marcas internacionales, entre ellas, Marriott, Hilton, Ibis, Fiesta Inn, Fairfield Inn, Hampton Inn y Courtyard. En la actualidad, Grupo Posadas es la principal Compañía Operadora de México, con un 24% del total de Hoteles urbanos de marca bajo su dirección, seguido por Intercontinental Hotels Group, que es principalmente franquiciador con aproximadamente 23% de los Hoteles de marca bajo su dirección y City Express con aproximadamente el 15% de Hoteles de marca bajo su dirección.

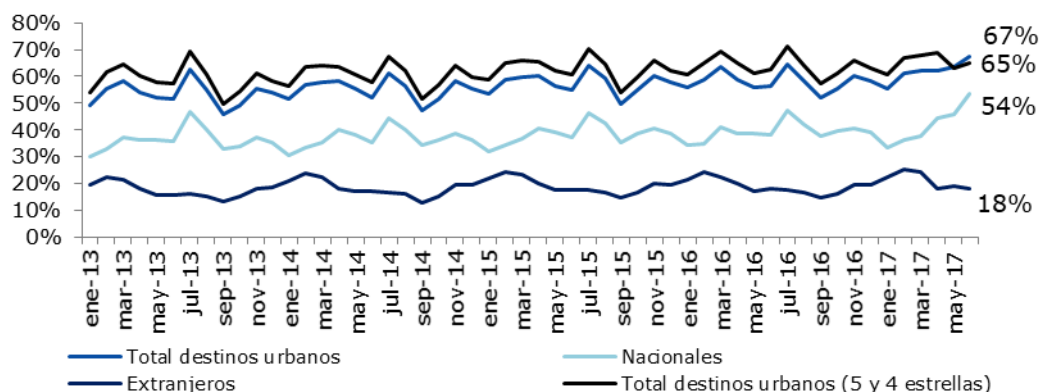
A todo esto, las grandes cadenas hoteleras están buscando una mayor penetración en el mercado a través de la introducción de nuevas marcas. Importantes cadenas han centrado sus esfuerzos en ubicarse en las principales ciudades de México. No obstante lo anterior, las inversiones provenientes de cadenas internacionales hoteleras en México, se está expandiendo a otras ciudades en el interior. Tal es el caso de importantes cadenas de la talla de Accor, Hilton, Marriot y Starwood estas últimas, incrementando su presencia en México y al mismo tiempo incrementando las opciones de alojamiento para los viajeros. Para JLL, en 2025, un total de 80,000 habitaciones serán adicionadas en zonas con preponderancia al viajero de negocios. De igual manera, las proyecciones de ocupación realizadas por BMI prevén que la ocupación hotelera se ubique en alrededor de un 70% para 2021 aún y considerando el incremento de habitaciones durante el mismo período.

El segmento de viajero de negocios tiende a estar organizado en economías regionales, con regiones experimentando una demanda ligada a su industria y actividades de negocios; tal como es el caso de las regiones del Bajío y Norte. Esta última, según información de HVS, experimentó un declive como destino para el viajero de negocio, aunque en 2017, se está notando una mejoría.

Por el contrario, existen regiones que previamente eran consideradas para el viajero de negocios, y en que fechas recientes, están experimentando un giro hacia el viajero de placer, por ejemplo la Ciudad de México. Para BMI Research, Monterrey y Guadalajara son importantes zonas de crecimiento y desarrollo para hoteles de ciudad en el mediano plazo. Adicionalmente, BMI considera que los hoteles de 3 y 4 estrellas son los que experimentarán mayor crecimiento y desarrollo en los próximos años y el mismo estudio resalta el crecimiento de centros de convenciones e instalaciones enfocadas a reuniones con capacidad para atender a un aforo importante de personas.

Sin ir más lejos, conforme a datos recopilados por SECTUR desde enero de 2013, el crecimiento de la disponibilidad de cuartos promedio ha aumentado significativamente en Monterrey y en la Ciudad de México en un 13.3% y 12.4%, respectivamente. Aún más, la tasa de ocupación se ha incrementado impulsada principalmente por el turismo nacional pasando de 30% en enero 2013 a 54% en junio 2017 mientras que, la tasa de ocupación de turistas extranjeros se ha mantenido plana (19% vs 18%).

Porcentaje de ocupación en los principales destinos urbanos del país por tipo de residente (%)



Fuente: Datatur

Por otra parte, datos de SECTUR y CONCANACO, confirman que el turismo de reuniones en México genera más de 800,000 empleos en diferentes ramas vinculadas a la prestación de estos servicios. De acuerdo a las últimas cifras del sector y de la Cuenta Satélite del Turismo en México, en materia de gasto en turismo, el 18% del total, proviene por reuniones y convenciones. De igual manera, la industria de convenciones genera un estimado de 14 millones de viajeros/turistas tanto nacionales como internacionales.

Finalmente, y dado a el alto nivel de correlación de la economía mexicana y la de Estados Unidos, México es también, un destino popular para el viajero de negocios de ese país. Conforme a datos de BMI Research, un gran número de viajeros de Estados Unidos visitan la región Norte de México debido a la gran presencia de la industria manufacturera con capital estadounidense localizadas a lo largo de la frontera. En efecto, las estadías del viajero suelen ser largas y cercanas a las ubicaciones de las industrias que se visitan.

(v) Oportunidades de Mercado Relevantes para FibraHotel

Consideramos que estamos sólidamente posicionados como vehículo de inversión para ofrecer a los inversionistas una plataforma de crecimiento y de generación de valor. Creemos que el mercado hotelero en México ofrece oportunidades interesantes tanto para nuestro Fideicomiso como para nuestros Tenedores por las siguientes razones:

Alternativa de inversión en el sector hotelero

- Somos uno de los propietarios del portafolio de Hoteles más grandes en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera en Latinoamérica. Existe un número limitado de jugadores independientes en esta industria en México siendo pocos los que son empresas que cotizan en mercados públicos; el mercado cuenta con pocas alternativas de inversión en la industria hotelera y consideramos ser la Fibra enfocada en la industria hotelera mejor posicionada en la BMV.

Crecimiento sostenible

- Dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial, con altos niveles de inversión extranjera directa, así como sólidos fundamentos de largo plazo del sector turismo, como factores para impulsar la industria hotelera urbana y de turismo en México.
- Penetración hotelera en México per cápita es baja en comparación con otros mercados maduros.
- Alta fragmentación del mercado hotelero en México con pocos vehículos para participar activamente en su consolidación.
- Gran plataforma hotelera establecida y probada mediante una sólida trayectoria y potencial de crecimiento con un portafolio de Hoteles de alta calidad, manejo de múltiples marcas y geográficamente diversificado siendo difícil de replicar.
- Oportunidad y experiencia para adquirir Hoteles sin marca o deficientemente administrados, así como para renovarlos y reposicionarlos.
- Interés de expansión en México y diversificación de sectores hoteleros por parte de muchos de los grandes operadores hoteleros tanto mexicanos como internacionales en asociación con inversionistas locales (estrategia de *Asset Light*), y voluntad de vender parte de sus activos inmobiliarios propios.
- Extraordinario crecimiento del portafolio bajo un modelo de operación eficiente. A partir de nuestras transacciones de formación y a la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio creció de 21 Hoteles de nuestro Portafolio de Aportación a 86 Hoteles que integran nuestro Portafolio Actual y de 2,321 a 12,207 habitaciones, lo que implica un crecimiento de 400% y 419% respectivamente. El crecimiento de nuestro portafolio y la maduración de nuestros Hoteles se ha reflejado en un fuerte crecimiento de nuestro AFFO y distribución por certificado a partir de la segunda mitad de 2016.

Además, creemos que somos capaces de seguir aprovechando esas oportunidades gracias a la experiencia de nuestro Asesor, de nuestro equipo directivo, de sus relaciones en la industria hotelera en México y gracias a la ventaja de tener acceso a capitales y atractivo fiscal para futuros contribuidores de activos.

Consideramos que nuestras ventajas competitivas, incluyendo nuestra plataforma hotelera bien establecida y difícil de replicar con un sólido historial y un potencial de crecimiento significativo y nuestro portafolio de Hoteles de alta calidad, diversificado por geografía y marca, así como las estrategias que llevamos a cabo y pretendemos continuar llevando a cabo nos permite y permitirán diferenciarnos de nuestros competidores en México y nos fortalecerán en nuestro objetivo de construir un portafolio de activos hoteleros de primera calidad en México.

XII. INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

A. Generalidades

Las FIBRAS (*Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces*) son fideicomisos constituidos de conformidad con la Legislación aplicable como un vehículo de inversión dedicado a la adquisición y construcción de inmuebles en México para ser destinados, al arrendamiento. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

La estructura jurídica actual de las FIBRAS en México es resultado de una serie de reformas legales implementadas en los últimos años, incluyendo: **(i)** diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas; **(ii)** legislación bursátil y mercantil; **(iii)** el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), permitiendo la inversión fiscalmente favorable de las mismas en FIBRAS; y **(iv)** las reglas misceláneas fiscales.

B. Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una Fibra (en relación a otras inversiones) son:

- La posibilidad de un alto rendimiento (en efectivo) en relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del Resultado Fiscal y el potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Bienes Inmuebles;
- Facilita el acceso al mercado de bienes inmuebles mexicano como una opción de inversión a través de valores que tienen amplia bursatilidad con un precio de mercado fácilmente identificable;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica y tipo de inmueble para inversionistas que buscan invertir en el mercado de bienes inmuebles en México o de manera general para un portafolio de inversión;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Comparación General de FibraHotel y los REITs de Estados Unidos.

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación aplicable, tienen características similares a las normas que rigen los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces o REITs (por su siglas en inglés *Real Estate Investment Trusts*) conforme a la legislación de los Estados Unidos. A continuación se presenta una tabla que destaca las principales diferencias:

FIBRAS mexicanas	REITs de Estados Unidos
-----------------------------	------------------------------------

	FIBRAS mexicanas	REITs de Estados Unidos
Requerimientos Mínimos de Distribución	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal a los inversionistas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe distribuir al menos un 90% (noventa por ciento) de su Resultado Fiscal, excluyendo ganancias netas de capital, a los inversionistas anualmente.
Requerimiento respecto a Activos	<ul style="list-style-type: none"> • Que al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esté invertido en (i) los bienes inmuebles, y (ii) los derechos o créditos derivados de la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados. • El 30% restante deberá invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe invertir al menos un 75% (setenta y cinco por ciento) de los activos totales en inmuebles (capital o deuda), valores gubernamentales y dinero en efectivo.
Requerimiento respecto a Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> • Los inmuebles deben ser destinados al arrendamiento o actividades similares, a menos que se encuentren en proceso de construcción. • Las FIBRAS pueden otorgar financiamiento a terceros para la adquisición o construcción de un bien inmueble garantizado con hipotecadas creado en los bienes arrendados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del ingreso bruto debe resultar de inversiones inmobiliarias calificadas, fuentes relacionadas, incluyendo rentas de inmuebles y se debe distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias calificadas y otras fuentes de inversión pasiva no inmobiliaria, tales como Distribuciones, y la venta de participaciones o acciones representativas del capital social de dichas inversiones pasivas.
Ventajas Fiscales	<ul style="list-style-type: none"> • Las FIBRAS operan con una estructura fiscal transparente <i>pass through</i>⁽²⁾. • Otros beneficios fiscales incluyen el diferimiento del ISAI a cargo de la Fibra en ciertos municipios y del ISR Diferido por los Aportantes, derivado de las ganancias generadas cuando los inmuebles son adquiridos por la FIBRA a cambio de CBFIs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sujeto a ciertas excepciones, los REITs están exentos de impuestos a las sociedades en tanto distribuyan el 100% (cien por ciento) de su ingreso gravable de manera anual. • Evitan sustancialmente la "doble tributación" tanto al nivel de la sociedad como del inversionista.
Tratamiento Fiscal para Inversionistas	<ul style="list-style-type: none"> • Los Tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre 	<ul style="list-style-type: none"> • Los inversionistas no residentes de los Estados Unidos de acciones sobre REITs están

	FIBRAS mexicanas	REITs de Estados Unidos
extranjeros	<p>las Distribuciones que reciban, salvo que sean sujetos a reducción o excepción, en el caso de ciertas clases de inversionistas.</p> <ul style="list-style-type: none"> En relación con la venta de los CBFIs, los inversionistas extranjeros no están sujetos al pago del ISR en México por la ganancia obtenida en la enajenación de CBFIs, en la medida que la venta correspondiente se lleve a cabo a través de la BMV o un mercado de valores reconocido, según se define en el Código Fiscal de la Federación. 	<p>generalmente sujetos a 30% (treinta por ciento) de impuestos de retención federales de los Estados Unidos sobre los Distribuciones derivados de un REIT, sujeto a reducciones o exenciones bajo un tratado fiscal u otra ley fiscal doméstica aplicable, que son atribuibles a ingreso operativo respecto a las distribuciones de ganancias de capital, en tanto el REIT cotice en un mercado de valores y el inversionista sea tenedor de menos del 10% (diez por ciento) del capital listado del REIT.</p> <ul style="list-style-type: none"> Los inversionistas no residentes de los Estados Unidos de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos federales o de retención de los Estados Unidos por la venta de dichas acciones, en tanto el REIT cotice en un mercado de valores y el inversionista sea tenedor de menos del 10% (diez por ciento) del capital listado del REIT durante el periodo aplicable, o dicho REIT sea controlado desde los Estados Unidos.
Tratamiento Fiscal para Inversionistas Locales	<ul style="list-style-type: none"> Las personas físicas residentes en México sin actividad empresarial están exentas del ISR por la ganancia obtenida en la enajenación de CBFIs, en la medida que la venta correspondiente se lleve a cabo a través de la BMV o un mercado de valores reconocido, según se define en el Código Fiscal de la Federación. 	<ul style="list-style-type: none"> Los Tenedores pagan impuestos federales de los Estados Unidos sobre las ganancias distribuidas aplicando una tasa sobre ingreso ordinario y generalmente pagan impuestos federales sobre la renta respecto a ganancias de capital respecto a las distribuciones resultantes de la venta de inmuebles.

- (1) Otras fuentes del 75% (setenta y cinco por ciento) del ingreso de los REITs derivarán de la venta de inmuebles, intereses en créditos hipotecarios, dividendos en acciones de sociedades cuyo principal objeto sea la propiedad y explotación de inmuebles y ganancias derivadas de la venta de dichas acciones.
- (2) "pass through" significa que los impuestos correrán a cargo de quien recibe las distribuciones de la Fibra y que las distribuciones no serán gravables al nivel de la Fibra.
- (3) La Fibra debe conservar la propiedad de los inmuebles al menos cuatro años a partir de su adquisición (si el proyecto está desarrollado) o de que complete el desarrollo del proyecto, para mantener los beneficios fiscales en relación con dichas propiedades.

Comparación de FibraHotel y REITs hoteleros de Estados Unidos.

Los vehículos de hotelería en México y en Estados Unidos deben cumplir con ciertos requisitos establecidos por sus jurisdicciones respectivas. A continuación se presenta una tabla comparativa que muestra las diferencias entre FibraHotel y los REIT

de hotelería en Estados Unidos. La información sobre FibraHotel se presenta de conformidad con la resolución de la SHCP publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de octubre de 2012.

	FibraHotel	REIT hotelero de Estados Unidos
Prueba de Ingreso	<ul style="list-style-type: none"> • Los ingresos derivados de actividades de hotelería se considerarán como arrendamiento siempre y cuando FibraHotel: (i) no reciba ingresos distintos a los de la hotelería; (ii) el Administrador reciba los ingresos por servicios hoteleros diferentes a hospedaje y sea sujeta de impuestos de conformidad con la Legislación aplicable y (iii) FibraHotel distribuya el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal.⁵ • FibraHotel recibe ingresos derivados de actividades de hotelería que son pagados por los huéspedes de los Hoteles pertenecientes a FibraHotel. • FibraHotel recibe distribuciones efectuadas por el Administrador de FibraHotel. • El Administrador de FibraHotel recibirá los demás ingresos derivados de los servicios de hotel que no se contemplen en el hospedaje y determinará su ganancia o pérdidas según lo establece la Ley del Impuesto sobre la Renta. Las ganancias serán distribuidas a la FibraHotel después del pago de impuestos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los ingresos recibidos por los REIT deben considerarse como renta de bienes inmuebles. • Los REITs están impedidos para llevar a cabo la administración u operación de un Hotel. Como resultado de lo anterior, los REITs hoteleros generalmente normalmente arriendan sus Hoteles a una subsidiaria del REIT que sea contribuyente (taxable REIT subsidiary) (una "TRS", por sus siglas en Inglés), con el fin de que el REIT únicamente reciba ingresos derivados del pago de rentas del TRS. • El TRS está impedido para administrar u operar el Hotel de manera directa o indirecta y deben contratar a un operador independiente que se encuentre calificado para administrar el Hotel. • El TRS estará sujeto a impuestos sobre la renta federales de los Estados Unidos, sobre su ingreso neto y podrá distribuirlo una vez que se hayan pagado dichos impuestos. • Con el fin de que la renta pagada por el TRS al REIT sea considerada como ingreso por rentas para efectos de cumplir con el 75% de los requerimientos de ingresos del REIT, se deberán reunir los siguientes requisitos: (1) la renta deberá no estar determinada por los ingresos o ganancias brutas del TRS o de ningún tercero, si bien podrá estar basada en la facturación bruta; (2) el arrendamiento deberá recaer sobre un inmueble y no más del 15% (quince por ciento) de los bienes objeto del arrendamiento podrán ser bienes muebles; y (3) el REIT no deberá proveer servicios en relación con la propiedad, distintos a aquellos servicios habitualmente proporcionados por un contratista independiente; (4) el arrendamiento entre el TRS y el REIT deberá estar formalizado como un arrendamiento conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta Federal de los Estados Unidos (<i>U.S. federal income tax</i>), en oposición a un contrato de asociación en participación (<i>joint venture</i>), contrato de administración o

⁵ De acuerdo con el apartado I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 aplicable a las FIBRAS

	FibraHotel	REIT hotelero de Estados Unidos
Conflictos de intereses	<ul style="list-style-type: none"> No existen conflictos de interés en contratos de arrendamiento con partes relacionadas. 	<p>cualquier otra figura.</p> <ul style="list-style-type: none"> El arrendamiento entre el TRS y el REIT deberá estar celebrado en términos de mercado. Como se mencionó anteriormente, el TRS deberá contratar un operador independiente para administrar el Hotel. En tanto el REIT usualmente es propietario del 100% del TRS, los accionistas del REIT participarán del ingreso tanto del REIT como del TRS.

C. Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

D. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

XIII. NEGOCIOS Y HOTELES

A. Nuestra Empresa

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, adquirir y poseer Hoteles en México. Somos uno de los propietarios de Hoteles más grande en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera (también conocidos como FIBRAS) en Latinoamérica. Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados por los riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de Distribuciones de Efectivo, las cuales derivan de al menos nuestro Resultado Fiscal de cada período, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFi. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, de distintas marcas reconocidas y geográficamente diversificado en todo México, cubriendo distintos sectores hoteleros, operados por diversas Compañías Operadoras independientes de reconocido prestigio. Nos destacamos por ser únicamente propietario de Hoteles, y no operador, lo que nos permite tener una arquitectura abierta y de esta manera poder trabajar con el operador o la marca hotelera que más se apegue a las necesidades de cada uno de nuestros Hoteles.

A partir de nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación conformado por 21 Hoteles, operados bajo 4 marcas y 2 Compañías Operadoras, traducándose en activos totales equivalentes a Ps. \$5,000 millones aproximadamente, a un portafolio que a la fecha de este prospecto incluye 86 Hoteles diversificados por geografía, segmento hotelero, tamaño, marca, Compañía Operadora y base de clientes, operados bajo 13 marcas y 3 Compañías Operadoras. El número de habitaciones de nuestros Hoteles ha aumentado de 2,810 a 12,219 habitaciones, multiplicando el Portafolio Inicial en 4.3x. Atribuimos este fuerte crecimiento a nuestra capacidad de identificar oportunidades de creación de valor en toda la gama de activos de alojamiento en México, nuestra capacidad de estructurar inversiones y expandirnos a través de adquisición y desarrollo de nuevos Hoteles. Adicionalmente, nuestro acceso al mercado público de capitales, nuestra plataforma establecida de manejo de activos y nuestra estrategia de arquitectura abierta que nos permite seleccionar aquellas Compañías Operadoras y marcas que creemos que son las mejores para cada oportunidad de Hotel, ha facilitado este importante crecimiento. A través de la ejecución disciplinada de nuestra estrategia de inversión, hemos armado un portafolio de Hoteles balanceado que incluye tanto Hoteles Estabilizados, los cuales nos proporcionan sólidos flujos de efectivo, como Hoteles que están en proceso de estabilización o bajo desarrollo, los cuales nos proporcionan un potencial de crecimiento significativo. Como resultado de lo anterior, consideramos que nuestro portafolio está estructurado para desempeñarse y tener crecimiento a largo plazo en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento.

Las siguientes tablas reflejan la evolución y crecimiento de nuestro portafolio por número de cuartos, Hoteles y la mezcla entre Hoteles en operación y Hoteles en desarrollo. A la fecha, tenemos una sólida base de cuartos en operación por lo que estimamos que en el futuro los hoteles en desarrollo y/o No Estabilizados representaran una menor proporción del portafolio.

	Número de cuartos al final del periodo							Fecha Prospecto
	2012	2013	2014	2015	2016	T1 2017	T2 2017	
Habitaciones en operación	2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	10,812	10,812	10,980
Habitaciones en desarrollo	489	899	1,883	2,466	1,601	1,227	1,239	1,239
Habitaciones Totales	2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,039	12,051	12,219

	Número de hoteles al final del periodo							Fecha Prospecto
	2012	2013	2014	2015	2016	T1 2017	T2 2017	
Hoteles en operación	18	39	56	62	75	78	78	79
Hoteles en desarrollo	4	8	14	18	10	7	7	7
Hoteles Totales	22	47	70	80	85	85	85	86

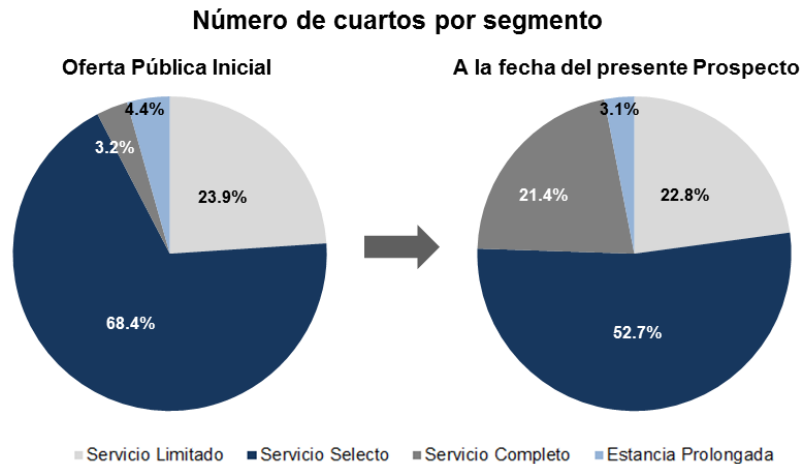
A la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio se encuentra integrado por 86 Hoteles que representan 12,219 habitaciones, de los cuales 79 Hoteles están en operación y representan 10,980 habitaciones y 7 en desarrollo, que una vez que sean construidos e inicien operaciones sumarán 1,239 habitaciones adicionales. Somos propietarios de uno de los portafolios de Hoteles en México más diversificado geográficamente, con Hoteles localizados en 26 estados de la República, según información del INEGI los estados en los que se encuentran nuestros Hoteles conforman el 93.2% del PIB nacional. Nuestro portafolio también se encuentra diversificado en distintos segmentos, contando con Hoteles atractivos para clientes de múltiples segmentos. Nuestros Hoteles están asociados con marcas líderes, incluyendo Fiesta Inn, Camino Real, One Marriott, Live Aqua, Grand Fiesta Americana y Sheraton, entre otros, y operados por Compañías Operadoras, nacionales e internacionales, líderes en el mercado, incluyendo Grupo Posadas, Grupo Real Turismo y Marriott International. Consideramos que nuestra relación con Compañías Operadoras líderes nos otorga ventajas significativas y aumenta la demanda de nuestros Hoteles. El tipo de Hoteles que integra nuestro Portafolio Actual abarca los segmentos de hoteles de Servicio Limitado, Servicio Selecto, Servicio Completo y Estancia Prolongada. Ver sección "XIII. Negocios y Hoteles – G. Nuestro Portafolio Actual" para una descripción detallada de nuestro Portafolio Actual.

Los Hoteles en nuestro Portafolio Actual se benefician de nuestra plataforma operativa eficiente, la cual consideramos contribuye al valor y desempeño operativo de dicho portafolio. Nuestra plataforma operativa eficiente incluye contratos de administración hotelera con estructuras de comisiones principalmente variables para alinear intereses, nuestra política de arquitectura abierta, que nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora de Hoteles que resulte más conveniente para cada Hotel, dependiendo de sus características, y eficiencias que resultan de nuestras relaciones con las principales Compañías Operadoras, incluyendo economías de escala, canales nacionales de distribución, modernos sistemas modernos de reservaciones, programas de lealtad, una administración centralizada, plataformas de mercadotecnia y una fuerza de ventas dedicada.

Durante los últimos años, hemos aumentado estratégicamente nuestra inversión en el segmento de Servicio Completo mediante la adquisición y desarrollo de Hoteles que operan bajo dicho segmento. En nuestra Oferta Pública Inicial, nuestro portafolio de Servicio Completo estaba integrado por un Hotel representando 153 cuartos representando el 3.23% del número de cuartos totales del Portafolio Inicial. A la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio de Servicio Completo está integrado por 15 Hoteles representando 2,781 cuartos (incluyendo 1,757 cuartos operados bajo Contratos de Operación Hotelera, 60 cuartos en arrendamiento y 964

cuartos en desarrollo) representando el 22.81% del número de cuartos totales del portafolio total.

La siguiente gráfica muestra la evolución de nuestro portafolio total por número de cuartos por segmento desde la Oferta Pública Inicial a la fecha del presente Prospecto:



La razón de Hoteles en operación a Hoteles en desarrollo también ha incrementado desde nuestra Oferta Pública Inicial desde 81.0% de nuestro Portafolio de Aportación a 91.9% de nuestro portafolio a la fecha del presente Prospecto.

Al 30 de junio de 2017, el tipo de Hoteles y número de habitaciones por segmento que integran nuestro Portafolio Actual se describe detalladamente a continuación:

Servicio Limitado: 22 Hoteles de Servicio Limitado en nuestro Portafolio Actual, que representan 2,792 habitaciones (aproximadamente 25.8% del total de habitaciones en operación de nuestro Portafolio Actual), 16 de los cuales están operados por Grupo Posadas bajo la marca "One Hotels" y 6 por Marriott International bajo la marca "Fairfield Inn & Suites by Marriott".

Servicio Selecto: 41 Hoteles de Servicio Selecto en nuestro Portafolio Actual, que representan 5,995 habitaciones (aproximadamente 55.4% del total de habitaciones en operación de nuestro Portafolio Actual), 36 de los cuales son operados por Grupo Posadas bajo las marca "Fiesta Inn" y "Gamma de Fiesta Inn", así como 3 operados por Grupo Real Turismo bajo la marca "Real Inn" y 2 por Marriott International bajo la marca "Courtyard by Marriott".

Servicio Completo: 10 Hoteles de Servicio Completo en nuestro Portafolio Actual, que representan 1,649 habitaciones (aproximadamente 15.3% del total de habitaciones en operación de nuestro Portafolio Actual), 1 operado por Grupo Real Turismo bajo la marca "Camino Real", 6 operados por Grupo Posadas bajo las marca "Fiesta Americana", "Grand Fiesta Americana" y "Live Aqua" y 3 operados por Marriott International bajo las marcas "AC by Marriott" y "Sheraton".

Estancia Prolongada: 5 Hoteles de Estancia Prolongada en nuestro Portafolio Actual, que representan 376 habitaciones (aproximadamente 3.5% del total de habitaciones en operación de nuestro Portafolio Actual), 4 operados por Grupo Posadas bajo la marca "Fiesta Inn Lofts" y uno operado por Grupo Real Turismo bajo la marca "Camino Real Hotel & Suites".

Al 30 de junio de 2017, los Hoteles de nuestro Portafolio en Operación operaban bajo las siguientes marcas:

Marca	Segmento	Compañía Operadora
One Hotels.....	Servicio Limitado	Grupo Posadas
Fiesta Inn	Servicio Selecto	Grupo Posadas
Fiesta Inn Lofts	Estancia Prolongada	Grupo Posadas
Gamma de Fiesta Inn.....	Servicio Selecto	Grupo Posadas
Fiesta Americana	Servicio Completo	Grupo Posadas
Grand Fiesta Americana.....	Servicio Completo	Grupo Posadas
Live Aqua	Servicio Completo	Grupo Posadas
Live Aqua Boutique	Servicio Completo	Grupo Posadas
Real Inn	Servicio Selecto	Grupo Real Turismo
Camino Real.....	Servicio Completo	Grupo Real Turismo
Camino Real Hotel & Suites.....	Estancia Prolongada	Grupo Real Turismo
Fairfield Inn & Suites.....	Servicio Limitado	Marriott International
Courtyard by Marriott.....	Servicio Selecto	Marriott International
AC by Marriott	Servicio Completo	Marriott International
Sheraton	Servicio Completo	Marriott International

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento a futuro, tenemos la intención de extender nuestro alcance al segmento de Resorts, con un énfasis en los destinos turísticos más importantes de México y continuar aumentando nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo, particularmente dentro de las principales áreas metropolitanas y otros destinos que generen actividad de negocios y/o turística significativa. Consideramos que los segmentos de Resorts y Servicio Completo son segmentos extremadamente atractivos para invertir debido a la oportunidad que ofrecen para capturar la creciente demanda de la industria turística en México, la cual continúa mostrando fuertes fundamentales de corto y largo plazo. Adicionalmente, consideramos que esta estrategia nos permitirá aumentar nuestros ingresos denominados en Dólares, mientras mantenemos la mayor parte de nuestros costos de operación denominados en Pesos. Asimismo, consideramos que esta estrategia nos proveerá con recursos adicionales de flujo de efectivo provenientes de bodas, convenciones y otros eventos de mayor escala que los Hoteles de los segmentos de Servicio Completo y Resorts pueden organizar y hospedar, lo que nos permite manejar de manera más efectiva el riesgo de nuestro portafolio mediante una mayor diversificación. Asimismo, planeamos continuar fortaleciendo nuestra presencia en el mercado como líder en los Hoteles de negocios mediante la adquisición y desarrollo selectiva de Hoteles dentro de los segmentos de Servicio Limitado, Estancia Prolongada y Servicio Selecto ubicados principalmente dentro de complejos de uso mixto en mercados con gran actividad industrial, comercial y corporativa.

Consideramos que nos encontramos bien posicionados para ejecutar nuestra estrategia para adquirir y desarrollar Hoteles de Resorts y de Servicio Completo adicionales. Contamos con un historial (*track record*) establecido de invertir capital de manera estratégica en segmentos selectos y en la expansión de nuestro portafolio para la inclusión de Hoteles adicionales de alta calidad localizados en ubicaciones con generadores dinámicos de demanda y fuertes barreras de entrada, tales como complejos de uso mixto dentro de las mayores áreas metropolitanas. Por ejemplo,

hemos utilizado nuestras capacidades de manejo de activos (*asset management*) y nuestra plataforma de desarrollo internalizado para completar el desarrollo de Hoteles de Servicio Completo, incluyendo: Live Aqua Playa del Carmen, Live Aqua Monterrey, Grand Fiesta Americana Monterrey, Fiesta Americana Pabellón M, AC by Marriott Guadalajara, AC by Marriott Querétaro, Fiesta Inn Vallarta entre otros, y estamos en proceso de desarrollar los Hoteles Live Aqua San Miguel, AC by Marriott Veracruz, Fiesta Americana Tlalnepantla, Fiesta Americana Viaducto, y Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz.

Derivado de la baja penetración de compañías operadoras líderes, particularmente dentro de los segmentos de Servicio Completo y Resorts, creemos que el mercado de hotelería mexicano continúa presentando atractivas oportunidades para poder continuar nuestro crecimiento por medio de adquisiciones y desarrollo selectivo de Hoteles. También creemos que los fundamentales de la industria del hospedaje, incluyendo las dinámicas actuales de oferta y demanda en los mercados donde nuestros Hoteles están ubicados, ofrecen oportunidades para continuar aumentando el RevPAR de los Hoteles en nuestro Portafolio Actual. Consideramos que la experiencia de nuestro equipo directivo, nuestro fuerte balance, nuestra plataforma robusta, nuestras relaciones con las mayores y más importantes compañías operadoras en nuestros segmentos en México, junto con nuestra experiencia en el manejo de activos nos permitirá capitalizar estas oportunidades y adquirir, desarrollar e integrar Hoteles adicionales y detonar el potencial de crecimiento intrínseco de nuestro Portafolio Actual. Adicionalmente, consideramos que nuestra relación con Grupo GDI y nuestras amplias relaciones en la industria con operadores líderes, propietarios, desarrolladores, y otros participantes en la industria, nos permite identificar eficazmente las oportunidades de crecimiento internas y externas con la mejor relación costo beneficio y en ocasiones con oportunidades no disponibles para otros participantes del mercado.

FibraHotel opera bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de LISR a partir del ejercicio fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2012. La LISR requiere que una Fibra distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula restando a los ingresos totales las deducciones permitidas por ley. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, FibraHotel distribuirá a los Tenedores de los CBFIs, a prorrata, al menos el 95% del Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación del Comité Técnico de: (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión del Comité de Auditoría. Para obtener una descripción detallada respecto a las FIBRAS, consulte la sección "*XII. Información sobre FIBRAS.*"

Al 30 de junio de 2017 FibraHotel reportó aproximadamente 499.4 millones de CBFIs en circulación y un precio por certificado de Ps. \$13.78, lo que representó un valor de capitalización de mercado de aproximadamente Ps. \$6,881.8 millones. Asimismo, al 30 de junio de 2017, FibraHotel contaba con una deuda neta de aproximadamente Ps. \$2,426.7 millones, resultado de restar de la deuda total de aproximadamente Ps. \$3,094.1 millones, Ps. \$523.3 millones de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, así como Ps. \$144.1 millones de impuestos por recuperar (principalmente impuesto al valor agregado). El valor empresa ("*enterprise value*") de FibraHotel al 30 de junio de 2017 era de aproximadamente Ps. \$9,308.4 millones, resultado de sumar al valor de capitalización de mercado la deuda neta.

Para efectos de estimar el valor empresa de FibraHotel por cuarto en operación implícito, la Administración de FibraHotel deduce del valor empresa de FibraHotel al 30

de junio de 2017 el monto de activos correspondientes a las propiedades de desarrollo a esa misma fecha, el cual ascendía a aproximadamente Ps. \$1,085.3 millones, y divide el resultado, es decir aproximadamente Ps. \$8,223.2 millones, entre 10,812 de cuartos en operación. De esta manera el valor empresa de FibraHotel por cuarto en operación implícito al 30 de junio de 2017 se estima en Ps. \$760,558.

Por otro lado, el costo histórico, no depreciado, de las propiedades, mobiliario y equipo de los hoteles al 30 de junio de 2017, ascendía a aproximadamente Ps. \$11,512.1 millones. Este monto dividido entre el número de cuartos en operación a esa fecha, arroja un estimado de la Administración de FibraHotel del costo histórico, no depreciado, implícito por cuarto en operación de Ps. \$1,064,753.

La comparativa del valor empresa de FibraHotel por cuarto en operación implícito al 30 de junio de 2017 con el costo histórico implícito, no depreciado, por cuarto en operación a esa misma fecha sugiere un descuento del primero con respecto al último de 28.6%.

B. Grupo GDI

Grupo GDI (Grupo Desarrolladores Inmobiliarios) fue fundado en 1989 y cuenta con amplia trayectoria en ofrecer soluciones integrales para la industria inmobiliaria. Grupo GDI conforma las siguientes divisiones que son el ramo de centros comerciales, desarrollos hoteleros, departamentos residenciales y Resorts, desarrollo y venta de terrenos, especialista en la comercialización de Centros Comerciales.

La presencia de Grupo GDI en el sector inmobiliario en México se remonta a la década de los ochenta, momento en el que el mercado inmobiliario estaba en desarrollo y el acceso al financiamiento para la construcción era limitado, además de que los desarrolladores inmobiliarios no estaban especializados. En dicho periodo, Grupo GDI adquirió un terreno con buena ubicación en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, en el Estado de México (dentro del área metropolitana de la Ciudad de México) sin un plan específico de desarrollo. Con base en la experiencia de uno de los miembros de su equipo directivo, Grupo GDI reconoció que el segmento hotelero de Servicio Selecto en México estaba desatendido. En 1996, abrió su primer Hotel de Servicio Selecto en dicha ubicación, "Fiesta Inn" Perinorte, ubicado al norte del área metropolitana de la Ciudad de México, cerca del corredor industrial de Naucalpan. Durante el periodo 1996-2012, el portafolio hotelero de Grupo GDI creció de un Hotel a 17 hoteles. En 2012, GDI estructuró y colocó exitosamente el Fideicomiso FibraHotel en la Bolsa Mexicana de Valores, el cual ha multiplicado por más de cinco el número de Hoteles al 30 de junio de 2017. Al día de hoy, FibraHotel ha aumentado su portafolio de 21 a 86 Hoteles. Grupo GDI tiene como socios fundadores a los señores Roberto Galante Totah, Alberto y Simón Galante Zaga, quienes además de ser socios fundadores, detentan las posiciones de Presidente, Vicepresidente y Director General del grupo, respectivamente.

C. Concentradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V.

Concentradora Fibra Hotelera Mexicana S.A. de C.V. es una sociedad que se constituyó el 17 de julio de 2012 con el fin principal de celebrar el Fideicomiso FibraHotel como Fideicomitente, por lo que al día de hoy no presenta operaciones. Los accionistas de esta sociedad son el Sr. Simón Galante Zaga y el Sr. Alberto Galante Zaga.

D. Nuestros Directivos, nuestro Asesor, nuestro Administrador, las Compañías de Servicios y los Contratos de Obra

Nuestro Asesor: Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. fue constituido el 20 de septiembre de 2012, con el único objeto de brindarnos asesoría de forma exclusiva. Conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, de apoyarnos en la implementación de decisiones importantes, en nuestra relación con los inversionistas y de proporcionarnos oportunidades de inversión en la industria hotelera. Nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente al 1.00% (uno por ciento) del valor en libros no depreciado, neto de deuda, de nuestros activos. No pagamos a nuestro Asesor una comisión por adquisición sobre los activos adquiridos, comisión por desarrollo o ningún otro tipo de comisiones adicionales. Actualmente, estamos asesorados de manera externa por nuestro Asesor.

Nuestro Administrador: Fibra Hotelera, S.C. fue constituido el 5 de octubre de 2012 con el único objeto de asumir la responsabilidad por la administración del día a día de nuestros negocios. El Administrador cuenta con sus propios funcionarios y empleados, así como con sus propias oficinas. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable, entre otras cosas, de la administración diaria de nuestros negocios, del mantenimiento de nuestros inmuebles y Hoteles, de obtener las licencias y permisos necesarios, de llevar a cabo una auditoría previa sobre las posibles oportunidades de adquisición y desarrollo, supervisar proyectos de renovación, desarrollo y redesarrollo, vigilar servicios públicos, encargarse de asuntos de seguros, y de negociar en nuestra representación y acordar la celebración de los contratos de administración hotelera relacionados con los Hoteles. Nuestro Administrador supervisa a las Compañías Operadoras.

Asimismo, nuestro Administrador es responsable de proveer ciertos servicios no relacionados con la renta de habitaciones tales como alimentos y bebidas, telefonía, internet y servicios similares, por los cuales se factura a nuestros huéspedes por separado, y los ingresos obtenidos por los mismos están sujetos al pago de impuestos. De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador paga sus propios gastos, así como gastos operativos derivados de servicios que no estén relacionados con el hospedaje, su parte proporcional de los gastos generales y cualquier gasto por impuestos, de sus ingresos. Cualquier utilidad después de impuestos de nuestro Administrador nos es distribuida periódicamente y seremos responsables por cualquier déficit entre los gastos e ingresos de nuestro Administrador.

Las Compañías de Servicios. Las Compañías de Servicios, son responsables de proporcionar a nuestro Administrador el personal de operación necesario para operar nuestro negocio hotelero, según sea el caso, excluyendo al personal del comité ejecutivo (es decir, Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, y otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva), el cual es proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso sujeto a nuestra supervisión y vigilancia. De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, las Compañías de Servicios tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 5% de la nómina que administra cada una de ellas para cubrir sus gastos operativos. Rembolsaremos a las Compañías de Servicios los montos que

les paguen a sus empleados por concepto de salarios y prestaciones. Cada una de las Compañías de Servicios contrata, para nuestro beneficio, a los empleados para dar servicio a cada uno de nuestros Hoteles conforme las instrucciones de la Compañía Operadora. FibraHotel no tiene empleados relacionados con el servicio y la operación rutinaria de los Hoteles.

Nuestro Equipo Directivo: El equipo directivo de nuestro Asesor y de nuestro Administrador está integrado por las siguientes personas, como se especifica a continuación:

- **Simón Galante Zaga:** es el Director Ejecutivo (*Chief Executive Officer*) del Asesor de FibraHotel y miembro del Comité Técnico de FibraHotel. Miembro fundador y Director Ejecutivo de Grupo GDI. El Señor Galante Zaga cuenta con más de 20 años de experiencia en los segmentos hoteleros, comerciales y residenciales como desarrollador y administrador de bienes raíces, así como también en la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de este tipo de proyectos. Es miembro del consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, las cuales son empresas de Grupo GDI. Tiene una especialización en Administración de Empresas del IPADE.

- **Eduardo López García:** es el Director General (*Chief Executive Officer*) del Administrador de FibraHotel. Fungió como Director de Inversiones Hoteleras y Desarrollo en Grupo Posadas desde 1993, hasta que se unió como Director del Área de Hoteles a Grupo GDI en 2006, cuando tenía sólo seis Hoteles. Eduardo López García negoció un contrato con un desarrollador mexicano, líder en bienes raíces, y con Grupo Posadas para desarrollar Hoteles adicionales a ser operados por Grupo Posadas. Cuenta con 20 años de experiencia en el desarrollo y la administración de Hoteles.

- **Edouard Boudrant:** es el Director Administrativo y de Finanzas (*Chief Financial Officer*) del Administrador de FibraHotel. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad de las Américas (UDLA) en Puebla y del Centre d'Études Supérieures Européennes de Management (CESEM) en Reims, Francia, y una maestría en Derecho Corporativo en el École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC) de París. Su experiencia profesional incluye ocho años trabajando en banca de inversión tanto en Francia (Société Générale y Lazard-NATIXIS) como en México (BBVA Bancomer).

- **Guillermo Bravo Escobosa:** es el Director de Desarrollo Corporativo y de Relaciones con Inversionistas (*Head of Corporate Development & Investors*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana de México y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) en la Universidad de Chicago Booth School of Business y su experiencia profesional incluye trabajar como analista de crédito y ejecutivo de relaciones en Scotiabank Inverlat en México, así como Asociado en los Grupos de Fusiones y Adquisiciones de Latinoamérica e Industria Diversas de Estados Unidos (*Diversified Industries*) en J.P. Morgan en Nueva York.

- **Claudia Lorena García Núñez:** es la Directora Jurídica (*Legal Counsel*) del Administrador de FibraHotel. Se unió al Grupo GDI en el año 2002 y tiene más de 15 años de experiencia en el negocio hotelero e inmobiliario.

- **José Luis Jácome Herrera:** es el Director de Operación Hotelera (*Chief Operations Officer*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en

Administración de Empresas Turísticas de la Universidad Anáhuac del Sur (UAS) y de la École Supérieure de Gestion (ESG) de París, Francia, especializándose en Hotel, International and Luxury Marketing. Actualmente se encuentra cursando una especialidad en Administración Financiera en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Su experiencia profesional incluye más de ocho años en la operación de Hoteles de diferentes cadenas hoteleras como Fairmont, Posadas y Las Brisas, entre otros, ocupando diferentes cargos desde Director de Hotel, Gerente General hasta Gerente de Recepción y Gerente de Alimentos & Bebidas.

- **Karina Betancourt Aranda:** es Administrador Global de Resorts (*Global Resorts Asset Manager*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Derecho con Bachelor of Arts in Legal, por la Universidad de las Américas y cuenta con una maestría en Derecho Corporativo. Durante su trayectoria profesional, se ha especializado por más de 10 años en derecho corporativo, inmobiliario, hotelería, gestión y control de riesgos, régimen de propiedad en condominio, gobierno corporativo, avisos de privacidad para la protección de datos personales, implementación de procedimientos para el cumplimiento normativo en diversas materias, entre otras. Ha desempeñado diversas posiciones como Directora Legal y Asset Management en diversas empresas de Real Estate y Hospitality; ha sido asesora legal de empresas y gobierno. También ha formado parte de CANACO SERVITUR como Consejera, Vicepresidente y Secretaria.

El Administrador cuenta, al 30 de junio de 2017, con un equipo de 23 personas (equipo de Dirección, de Administración y Finanzas, Jurídico, de Desarrollo y de Operación).

E. Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

Líder en el mercado con un portafolio de Hoteles de alta calidad, múltiples marcas y geográficamente diversificado, difícil de replicar. Poseemos un portafolio de Hoteles de alta calidad en México diversificado por segmento hotelero, geografía, marca, Compañía Operadora y base de clientes. Consideramos que tenemos un portafolio bien equilibrado entre Hoteles Estabilizados, los cuales nos proporcionan sólidos flujos de efectivo, y Hoteles que están en proceso de estabilización o bajo desarrollo, los cuales nos proporcionan un potencial de crecimiento significativo, el cual está estructurado para desempeñarse en una variedad de condiciones de mercado y ciclos de alojamiento debido a la combinación de Hoteles en diferentes segmentos. De igual forma, consideramos que la calidad de nuestros Hoteles, en combinación con la diversidad de nuestro portafolio, nos diferencia de nuestros competidores y es difícil de replicar. Nuestras propiedades incluyen Hoteles emblemáticos como el Trébol Monterrey, el AC by Marriott Guadalajara y el Fiesta Americana Pabellón M. Nuestros Hoteles operan en segmentos atractivos dentro de la industria mexicana del alojamiento, los cuales creemos que se caracterizan por el potencial de generar retornos atractivos sobre el capital invertido y la oportunidad para un crecimiento significativo. Creemos que actualmente existe una demanda significativa por el tipo de instalaciones y servicios que ofrecen nuestros Hoteles y consideramos que nos encontramos en una posición única para capturar esta demanda debido a la alta calidad y la ubicación estratégica de los Hoteles que conforman nuestro Portafolio Actual, así como por nuestro riguroso sistema de administración de activos. Nuestros Hoteles se localizan principalmente en mercados que tienen una importante actividad industrial, empresarial y/o turística, lo cual creemos genera demanda de Hoteles para

viajeros de negocios y de placer. Además, nuestros Hoteles están situados en lugares estratégicos con una variedad de barreras de entrada, incluyendo su ubicación en, o muy cerca de, centros comerciales, aeropuertos, centros industriales y terminales de autobuses, donde generalmente hay escasez de tierra disponible para desarrollo. La ubicación de nuestros Hoteles en estos lugares estratégicos es difícil de replicar y ofrece a nuestros huéspedes conveniencia y acceso a una amplia gama de servicios complementarios y servicios que mejoran la experiencia del cliente. Asimismo, nuestros Hoteles, que son administrados por las principales Compañías Operadoras, incluyendo Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo, operan bajo marcas reconocidas a nivel nacional e internacional, incluyendo Live Aqua, Live Aqua Boutique, Sheraton, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Camino Real, AC Marriott, Courtyard by Marriott, Fiesta Inn, Fairfield Inn & Suites by Marriott y One, Camino Real Hotel & Suites, Fiesta Inn Lofts. Creemos que nuestra asociación con estas fuertes marcas fortalece la demanda de nuestros Hoteles por su calidad de servicio, programas de lealtad, sistemas modernos de reservas y plataformas de mercadotecnia nacional e internacional.

Gran plataforma hotelera establecida, con una sólida trayectoria y potencial de crecimiento. Contamos con una plataforma bien establecida, líder en el mercado y altamente escalable con más de veinticinco años de historia, incluyendo más de cuatro años como una empresa pública, así como la combinación de un equipo directivo experimentado, relaciones sólidas, profundo conocimiento de la industria y una posición líder en la industria del mercado hotelero en México. Nuestro equipo directivo tiene un profundo conocimiento del mercado inmobiliario mexicano, una experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de Hoteles y relaciones duraderas con dueños de Hoteles, compañías operadoras, instituciones financieras, inversores institucionales, marcas hoteleras globales, instituciones financieras, abogados, corredores de Hoteles, desarrolladores y otros participantes clave de la industria. Nuestra plataforma, que aprovecha la amplia red de contactos de nuestro equipo directivo, nos permite buscar e identificar oportunidades para adquirir y desarrollar Hoteles de alta calidad y, como resultado, hemos llegado a ser uno de los mayores propietarios de Hoteles en México. Desde nuestra Oferta Pública Inicial en noviembre de 2012, hemos ampliado nuestro Portafolio de Aportación de 21 Hoteles con 2,810 habitaciones a un Portafolio Actual que hoy incluye 86 propiedades hoteleras con 12,219 habitaciones y está diversificada por segmento hotelero, geografía, marca, Compañía Operadora y base de clientes. Nuestra plataforma dinámica nos ha permitido lograr este crecimiento tanto por la adquisición de Hoteles en operación, como por el desarrollo de nuevos Hoteles, la adquisición e integración de otros tipos de Hoteles en distintos segmentos, como Hoteles de Servicio Completo ubicados en las principales áreas metropolitanas del país, los cuales obtienen ingresos sustanciales en Dólares, en nuestro portafolio, y ampliando nuestras relaciones con las principales Compañías Operadoras para incluir nuevas Compañías Operadoras y marcas. Creemos que nuestra plataforma nos diferencia de muchos de nuestros competidores y continuará apoyando nuestra estrategia de crecimiento mientras buscamos expandir nuestro negocio y capitalizar las numerosas oportunidades atractivas que consideramos que existen en el mercado de hospedaje en México.

Fuerte balance general y acceso a diversas fuentes de capital para fondear nuestro crecimiento. Al 30 de junio de 2017, el monto de nuestra deuda insoluble ascendió a Ps. \$3,094 millones, lo que representa 24.3% de los activos totales, porcentaje menor al promedio de las FIBRAS mexicanas de 29.5% a junio

2017. A esa misma fecha, el saldo disponible de líneas de crédito no dispuestas es de Ps. \$565 millones.

Contamos con un historial crediticio robusto con instituciones comerciales privadas a costos que consideramos altamente competitivos, las cuales constituyen también una fuente de financiamiento a la cual tenemos acceso. Adicionalmente, con base en nuestra calificación como FIBRA, tenemos la posibilidad de adquirir propiedades a cambio de nuestros CBFIs brindándoles a los vendedores una opción adicional fiscalmente eficiente de liquidez. Los recursos obtenidos con las emisiones realizadas al amparo del presente Programa nos ayudarán a fortalecer aún más nuestro balance general, y nos permitirán financiar oportunidades de inversión adicionales, brindándonos también la oportunidad de incrementar sustancialmente la liquidez de nuestros CBFIs.

Por lo anterior, conjuntamente con nuestra sólida base de activos, nuestro bajo apalancamiento, nuestra escala de operaciones, y la implementación del presente Programa, consideramos que estamos sólidamente posicionados para tener acceso a diversas fuentes de capital para continuar ejecutando nuestra estrategia de crecimiento de manera eficiente, aprovechando las oportunidades de adquisición y desarrollo que se nos presenten en un mercado altamente fragmentado, y buscando maximizar el valor para nuestros Tenedores.

Fuerte Modelo de Negocios. Consideramos que nuestros intereses se encuentran alineados con aquellos de las Compañías Operadoras, de acuerdo con los contratos que celebramos con las Compañías Operadoras, pagamos comisiones predominantemente variables con base en la utilidad bruta de operación, lo cual nos brinda flexibilidad para minimizar nuestros costos y operar con un punto de equilibrio económico relativamente bajo en ciclos de negocio desfavorables. Asimismo, contamos con una plataforma de desarrollo internalizada, que no cobra comisiones por desarrollo, y que consideramos tiene los procesos y equipos adecuados para llevar a cabo el desarrollo de nuestros Hoteles, además de usar subcontratistas independientes con gran experiencia para la construcción y equipamiento de Hoteles, mitigando conflictos de interés y maximizando su capacidad de desarrollar diferentes Hoteles a lo largo de México, pero al mismo tiempo manteniendo estratégicamente la estructuración y supervisión de proyectos hoteleros. Consideramos que esta combinación ayuda a determinar los proyectos más rentables, desde la selección de la ubicación más conveniente para el proyecto, la mejor marca y Compañía Operadora, hasta el tamaño del Hotel, incluyendo áreas de cuartos y amenidades.

La selección de subcontratistas la realizamos a través de un proceso competitivo y transparente, considerando el costo proyectado, así como la experiencia y capacidad técnica de los proveedores. Realizamos la supervisión de los subcontratistas buscando que éstos se apeguen a los diseños y especificaciones de acuerdo con los estándares de las marcas de Hoteles respectivas, y que el proceso de desarrollo cumpla con las expectativas de presupuesto y tiempo. En este sentido, buscamos que nuestros Hoteles sean desarrollados maximizando el uso de espacios generadores de ingresos y minimizando los costos de operación y los gastos operativos, de acuerdo con cada concepto de marca. La existencia de procedimientos preestablecidos y sistemáticos de desarrollo, junto con el tamaño de nuestro Portafolio Actual y la experiencia de nuestro equipo directivo, nos permiten beneficiarnos de economías de escala y de términos preferenciales en cuanto a contratación y precios de insumos, habiéndonos permitido desarrollar 24 Hoteles desde nuestra Oferta Pública Inicial.

Nuestro modelo de negocios también está anclado en una administración de activos rigurosa que busca mejorar nuestro rendimiento operativo. Por ejemplo, vigilamos y asesoramos proactivamente a nuestras Compañías Operadoras externas en la mayoría de los aspectos de la operación de nuestros Hoteles, incluyendo el posicionamiento y reposicionamiento de inmuebles, análisis de operaciones, diseño físico, renovación y mejoras fundamentales, tarifas de habitaciones, experiencia de los huéspedes y dirección estratégica en general. Como resultado de lo anterior, creemos que hemos desarrollado un modelo operativo eficiente que brinda un apalancamiento operativo sustancial en una variedad de condiciones y ciclos del mercado.

Consideramos que existe un potencial de aumento en los niveles de RevPAR, principalmente en tarifas de habitación, lo cual, conjuntamente con nuestro apalancamiento operativo, esperamos que nos ayudará a aumentar la rentabilidad de nuestro Portafolio Actual. También consideramos que podemos y podremos continuar aumentando los RevPAR principalmente a través de los ADRs de nuestros Hoteles Estabilizados y tanto a través de la tasa de ocupación como de los ADRs de nuestros Hoteles No Estabilizados, lo que nos ayudará a aumentar nuestra rentabilidad. Asimismo, consideramos que continuaremos incrementando el de los RevPAR y márgenes de rentabilidad de los Hoteles que adquiramos en el futuro, conforme vayamos integrando nuevos Hoteles a nuestra plataforma operativa.

Asociación con marcas de Hoteles y Compañías Operadoras líderes.

Consideramos que el uso de marcas altamente reconocidas y nuestra relación con Compañías Operadoras líderes, nacionales e internacionales (como Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo), nos proporcionan importantes ventajas derivadas de su prestigio, programas de lealtad, calidad de servicio, modernos sistemas de reservaciones, reconocimiento de marca, plataformas de mercadotecnia, segmentación efectiva de productos, que consideramos resultará en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR, distribución nacional e internacional, y un profundo conocimiento de las necesidades de los huéspedes, las cuales pueden ser utilizadas para capturar mayor demanda por alojamiento, y traducirse potencialmente en mayores tasas de ocupación, ADR y RevPAR. Nuestra arquitectura abierta nos permite relacionarnos con la Compañía Operadora y la marca de Hoteles que resulte más conveniente para cada Hotel y circunstancia, posicionándonos mejor para continuar creciendo de manera diversificada y rentable, generando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. A través de este modelo, en 2016 añadimos a nuestro portafolio seis nuevos Hoteles operados bajo marcas internacionales. Asimismo, consideramos que las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo con Compañías Operadoras líderes nos proporcionan valiosos conocimientos relacionados con el concepto de la marca y nos dan acceso a oportunidades de desarrollo y de adquisición, muchas de las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores.

Alineación de intereses a largo plazo con el Grupo de Control y la dirección. Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad del Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por 5 miembros. Hemos estructurado las relaciones con nuestro Asesor y Grupo GDI de manera que nuestros intereses y los de nuestro Asesor y Grupo GDI estén cercanamente alineados. Más aún, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho preferencial para adquirir cualquier oportunidad de inversión en hospedaje a futuro generada por cualquiera de ellos, en la medida que

dicha oportunidad cumpla sustancialmente con todos los requerimientos de elegibilidad para inversión establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Los CBFIs propiedad de los directivos relevantes de Grupo GDI así como los CBFIs propiedad de los ejecutivos relevantes de nuestro Asesor y los CBFIs que ciertos miembros del nuestro Comité Técnico recibieron en relación con Operaciones Iniciales, fueron transferidos al Fideicomiso de Control y están sujetos a ciertas restricciones para su enajenación. Ver sección "IV. El Programa – C. Plan de Distribución. Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores".

Adicionalmente, ciertos miembros de la Familia Zaga y la Familia Galante, que son Tenedores de los CBFIs, han manifestado su intención de suscribir CBFIs emitidos a través del Programa para mantener al menos su tenencia actual, sujeto a la asignación de todas las órdenes iniciales después de que se reciban todas las órdenes de compra respecto de cada una de las Ofertas que se realicen al amparo del Programa. Consideramos que las importantes participaciones en nosotros por los directivos de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, las restricciones de venta de dichos CBFIs a las cuales están sujetos los directivos de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y nuestro derecho preferencial sobre oportunidades de inversión generadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, crean una alineación a largo plazo de nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor y Grupo GDI.

F. Nuestras Estrategias de Inversión y Desarrollo

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de Distribuciones de Efectivo provenientes de nuestro Resultado Fiscal, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFIs. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, de distintas marcas y geográficamente diversificados, operados por Compañías Operadoras independientes de reconocido prestigio en todo México que creemos puede generar atractivos rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración de activos eficaz. Pretendemos alcanzar este objetivo a través de las siguientes estrategias de inversión y desarrollo:

Extendernos al segmento de Resorts, particularmente en aquellos que atienden también a los viajeros de placer y a los viajeros en grupo y continuar incrementando nuestra presencia en Hoteles en el segmento de Servicio Completo. Tenemos la intención de extender nuestro alcance al segmento de Resorts, capitalizando los fundamentales de corto y largo plazo de la actividad turística en México, y continuar incrementando nuestra presencia en el segmento de Hoteles de Servicio Completo, principalmente dentro de las principales áreas metropolitanas del país. La industria hotelera en México se ha beneficiado de niveles récord de turistas en los últimos cinco años, inversión significativa en infraestructura relacionada con el turismo, aumentos en las llegadas de vuelos internacionales, alta conectividad con mercados clave en Estados Unidos y Canadá a través de modernos y eficientes aeropuertos, y un continuado crecimiento en el gasto de turistas internacionales en México. Asimismo, el número de viajeros domésticos ha registrado un incremento importante en años recientes, lo cual es atribuible, en parte, al crecimiento del número de hogares de ingresos medios, así como las campañas implementadas por el gobierno Federal mexicano para el viajero de placer mexicano.

En este sentido, tenemos la intención de enfocarnos particularmente en Hoteles ubicados en destinos turísticos clave, y en las principales áreas metropolitanas del país, atendiendo a los viajeros de negocios y de placer nacionales e internacionales y en Hoteles con capacidad para albergar otros eventos de gran escala, tales como bodas y convenciones e incrementar el número de Hoteles de nuestro portafolio que generen la mayor parte de sus ingresos denominados en Dólares.

Buscamos enfocarnos en Hoteles Resorts y de Servicio Completo, en las principales áreas metropolitanas del país por las siguientes razones:

- Una demanda significativa de viajeros extranjeros con respecto a Resorts y Hoteles de Servicio Completo, particularmente de Estados Unidos y Canadá, lo que representa una mayor oportunidad de obtener porcentajes importantes de ingresos no solo denominado, sino también generado en Dólares, manteniendo la mayor parte de los gastos operativos en Pesos, brindándonos la oportunidad de tener acceso a fondeo a un costo potencialmente más competitivo.

- Crecimiento potencial significativo en ADR y RevPAR. En los últimos tres años la evolución reciente del segmento de Resorts y Hoteles de Servicio Completo ha sido más favorable que la de los segmentos de Servicio Limitado y Servicio Selecto.

- Consideramos que la demanda por alojamiento de Resorts y Servicio Completo, particularmente de aquel en destinos turísticos, obedece a factores diferentes a los del alojamiento de Servicio Limitado y Servicio Selecto, ofreciendo una dinámica contra cíclica con respecto a estos últimos en ciclos bajos del negocio, fortaleciendo nuestra estrategia de diversificación de riesgo. En este sentido, los Hoteles de Servicio Completo en ubicaciones estratégicas usualmente se benefician tanto de la demanda de viajeros de negocios como la de viajeros de placer, ofreciendo el potencial de incrementar tasas de ocupación y RevPAR.

- Los Hoteles de Resorts y Servicio Completo tienen potencial para diversificar los ingresos y generadores de demanda debido a que pueden ofrecer instalaciones y amenidades para albergar bodas, convenciones y otros eventos de gran escala, ofreciendo el potencial de hacer los flujos operativos menos sensibles a los cambios cíclicos de la demanda de viajeros de placer y negocios.

Por todo lo anterior, consideramos que los Resorts y Hoteles de Servicio Completo tienen un potencial mayor de revaluación en el tiempo, que Hoteles en otros segmentos.

Buscaremos expandir nuestra presencia en Resorts localizados en los principales destinos turísticos del país, incluyendo Cancún, Riviera Maya, Los Cabos, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit. En este sentido, esperamos ampliar nuestro alcance el segmento de Resorts mediante la adquisición de un Hotel Estabilizado bajo el plan Todo Incluido, el cual generará principalmente ingresos denominados en Dólares.

Consideramos que con nuestro objetivo de extendernos al segmento de Resorts e incrementar nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo en ubicaciones clave, complementaremos nuestra plataforma hotelera actual de manera estratégica, incrementaremos nuestra base de clientes y mejoraremos la calidad de nuestros ingresos y activos. De esta manera, consideramos que estaremos en una sólida posición para reforzar la trayectoria creciente reciente en nuestra Distribución de Efectivo por CBF, a través de inversiones que generen valor, y continuaremos administrando riesgos de

manera efectiva. Asimismo, los Resorts y Hoteles de Servicio Completo representan mayores inversiones que aquellas necesarias para los Hoteles de segmentos de Servicio Limitado y Servicio Selecto, por lo cual, consideramos que necesitaremos adquirir y/o desarrollar un menor número de propiedades para incrementar de manera significativa nuestro flujo de efectivo.

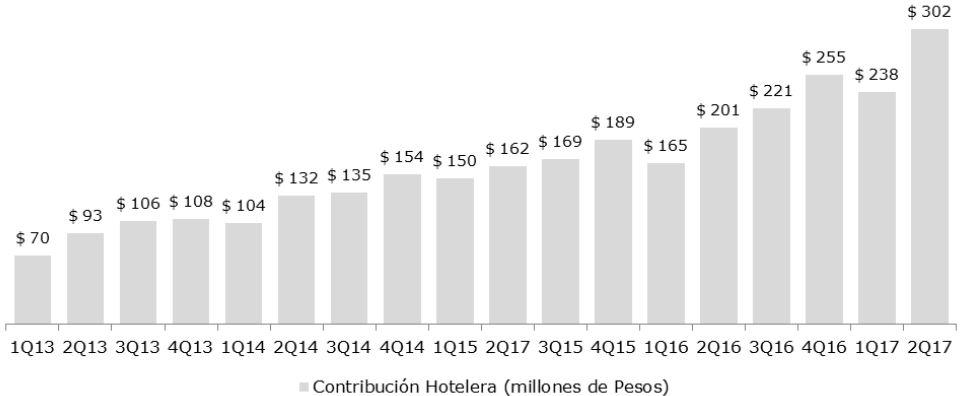
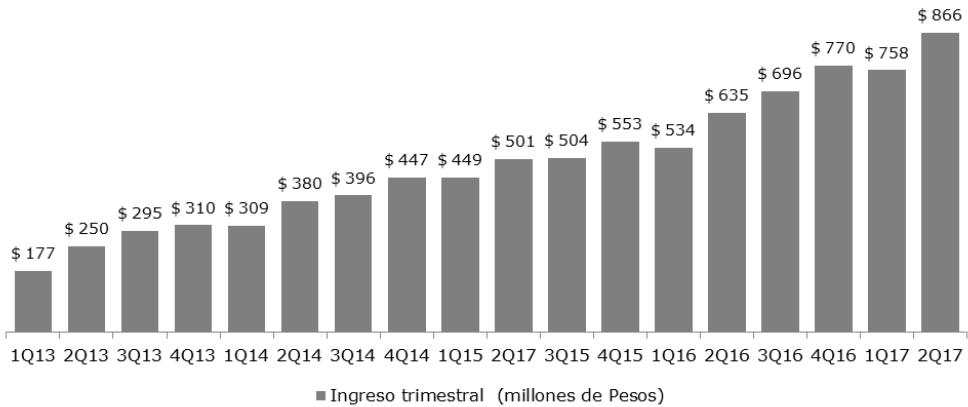
Continuar creciendo nuestra presencia líder en el mercado hotelero de negocios. Planeamos continuar creciendo nuestro portafolio líder mediante la adquisición, desarrollo, y reposicionamiento de nuestros Hoteles que atienden a viajeros de negocios. Con una estructura y capacidad de desarrollo probados, tenemos una serie de ventajas para continuar desarrollando particularmente Hoteles de Servicio Completo únicos. Por un lado, tenemos relaciones con desarrolladores que tienen un interesante pipeline de proyectos de usos mixtos a ser desarrollados en los próximos años y con los cuales estamos en pláticas, y por otro lado contamos con relaciones con operadores y marcas líderes que quieren continuar penetrando el mercado mexicano y que están dispuestos a continuar creciendo con FibraHotel en potenciales proyectos y con productos tropicalizados al mercado nacional. Nuestro plan es incrementar nuestra presencia mediante la adquisición o el desarrollo de Hoteles en los que existe un mercado fuerte de alojamiento, tales como las principales áreas metropolitanas del país, y dentro de ubicaciones estratégicas tales como complejos de uso mixto. Asimismo, tenemos la intención de continuar invirtiendo, de manera selectiva, en activos de nuestro portafolio, así como en nuevos Hoteles en los que podamos mejorar el valor a través de estrategias de inversión proactivas, tales como renovación, reposicionamiento o cambio de marca. Adicionalmente, continuaremos buscando oportunidades de inversión en las que podamos crear valor dentro de propiedades selectas, mediante la venta o conversión de Hoteles a diferentes segmentos y a los precios correctos.

Buscar el balance óptimo entre adquisiciones y proyectos de desarrollo en el segmento de Resorts y Servicio Completo. Principalmente esperamos adquirir Hoteles de Servicio Completo y Resorts en operación, y consideraremos oportunidades de desarrollo, de manera selectiva, cuando éstas tengan sentido estratégico desde el punto de vista de su tamaño y del potencial incremento en nuestra rentabilidad global. Como por ejemplo, cuando no se logra entrar a una plaza a través de una adquisición atractiva, en términos de rendimiento y costo por llave, de un Hotel en operación, pero se logra adquirir o comprometer la aportación de tierra o huellas para el desarrollo ubicaciones estratégicas con ventajas competitivas, como dentro de un proyecto de usos mixtos de alta calidad. Al desarrollar nuevos Hoteles, esperamos generar retornos mayores a los asociados con la adquisición de un Hotel en operación. Cuando decidamos invertir en una oportunidad de desarrollo o re-desarrollo, nos enfocaremos en proyectos en los cuales podamos utilizar la experiencia y conocimiento, difícil de replicar, de nuestro equipo directivo. En virtud de lo anterior, esperamos aprovechar oportunidades de desarrollo en Hoteles a las que otros participantes de la industria pudieran no tener acceso, al no contar con la experiencia, la red de contactos, la capacidad de desarrollo o los recursos para lograrlo.

Aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico y la estabilización de Hoteles de reciente apertura. Oportunidades de crecimiento orgánico. Consideramos que podemos y podremos aprovechar oportunidades de crecimiento orgánico debido a **(i)** la calidad de nuestros hoteles enfocados en viajeros de negocios, que consideramos generalmente superior a sus conjuntos competitivos respectivos, y su ubicación estratégica en centros comerciales e industriales, lo cual nos permitirá continuar beneficiándonos de crecimientos de la demanda por arriba de la oferta de

alojamiento de negocios; **(ii)** los fuertes fundamentales de corto y largo plazo de la actividad turística, los cuales estamos aprovechando a través de nuestros hoteles de Servicio Completo en operación y los cuales tenemos la intención de aprovechar por medio de nuestra estrategia de inversión fortalecida; **(iii)** nuestra rigurosa administración de activos, que busca continuamente hacer nuestra operación más eficiente y mejorar la experiencia de nuestros huéspedes; **(iii)** nuestra relación con los mejores operadores y marcas hoteleras, la cual nos da acceso a sus estrategias comerciales y sus programas de lealtad; y **(iv)** economías de escala derivadas de nuestro mayor tamaño, las cuales nos dan ventajas para buscar mejoras en los márgenes operativos de nuestros hoteles.

Durante los últimos años, hemos logrado mejorar considerablemente el desempeño operativo y financiero de nuestros hoteles, reflejando un sólido incremento de ingresos con una TCaC de 31.5% desde 2013. Las siguientes gráficas muestran la tendencia de los ingresos totales trimestrales y de la contribución hotelera trimestral desde el primer trimestre de 2013 hasta el segundo trimestre de 2017:



En este sentido, entre el 1º de enero de 2013 y el 30 de junio de 2017, con base en un conjunto de 37⁶ Hoteles que han estado en operación y, por lo tanto, su desempeño puede ser comparado entre el inicio y el final de dicho periodo:

- La tasa de ocupación incrementó de 591 puntos básicos, pasando de 62.4% a 68.3%;
- El ADR incrementó 20.0%, pasando de Ps. \$866 a Ps. \$1,039;
- El RevPAR incremento 31.2%, pasando de Ps. \$540 a Ps. \$709;
- Los ingresos totales incrementaron 27.9%;
- La contribución hotelera incrementó 41.1%; y
- El margen de contribución hotelera incrementó 301 puntos básicos, pasando de 29.1% a 32.1%.

Con respecto a nuestro Portafolio Estabilizado 2016 de 56 Hoteles, entre el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, logramos que sus métricas operativas alcanzaran niveles récord, no vistos antes:

- La tasa de ocupación incrementó de 355 puntos básicos, de 63.7% a 67.2%;
- El ADR incrementó 6.4%, pasando de Ps. \$937 a Ps. \$997; y
- El RevPAR incrementó 12.3%, pasando de Ps. \$597 a Ps. \$670.

Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, la tendencia creciente sigue siendo muy robusta con respecto a nuestro Portafolio Actual Estabilizado de 64 Hoteles.

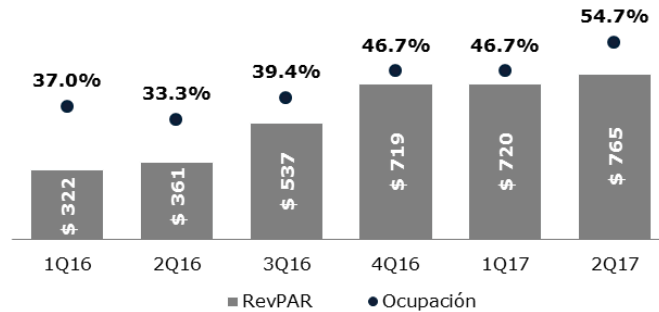
Entre el primer semestre del año 2016 y el primer semestre del año 2017:

- La tasa de ocupación incrementó 209 puntos básicos, de 62.7% a 64.8%;
- El ADR incrementó 8.3%, pasando de Ps. \$986 a Ps. \$1,068; y
- El RevPAR incrementó 11.9%, pasando de Ps. \$619 a Ps. \$692, comparado con una inflación de 6.3% sobre este mismo periodo.

Estabilización de hoteles desarrollados. Dentro de nuestro Portafolio Actual hay 14 propiedades, las cuales se encuentran actualmente en proceso de estabilización. Estimamos que este grupo de Hoteles se estabilice en un periodo aproximado de 12 a 36 meses a partir de su apertura y que una vez que haya alcanzado todo su potencial como generador de ingresos, sean un importante motor en el incremento de los flujos de efectivo de operación de nuestro portafolio. Al 30 de

⁶ Este portafolio de 37 hoteles comprende hoteles propiedad de Fibrahotel, bajo contratos de operación que han estado en operación durante el periodo del 1 enero de 2013 al 31 de diciembre de 2016 (excluyendo hoteles que cambiaron de operador o tuvieron una expansión significativa en número de cuartos durante ese período).

junio de 2017, este grupo de Hoteles reportó una tasa de ocupación agregada de 51.0% y un margen de contribución de 29.1%. Asimismo, esperamos que conforme este grupo de propiedades se estabilice, también mejore sus márgenes operativos, contribuyendo así al fortalecimiento de los flujos de efectivo de operación de nuestro portafolio. La siguiente gráfica muestra la tasa de ocupación y RevPAR de los 14 Hoteles actualmente en proceso de estabilización, desde el primer trimestre de 2016 al segundo trimestre de 2017:



G. Nuestro Portafolio Actual

A la fecha del presente Prospecto, nuestro portafolio está compuesto por 86 Hoteles representando 12,219 cuartos, incluyendo 79 Hoteles en operación que representan 10,980 habitaciones y 7 Hoteles en diversas etapas de desarrollo, que una vez que sean construidos e inicien operaciones esperamos que sumarán 1,239 habitaciones. Nuestros Hoteles están diversificados geográficamente al estar localizados en 26 estados de la República. Consideramos que nuestro portafolio representa uno de los mayores portafolios hoteleros y el de mayor calidad en los segmentos en los que cuales participamos, en México. La siguiente tabla muestra una lista completa de los Hoteles que conforman nuestro portafolio a la fecha del presente Prospecto.

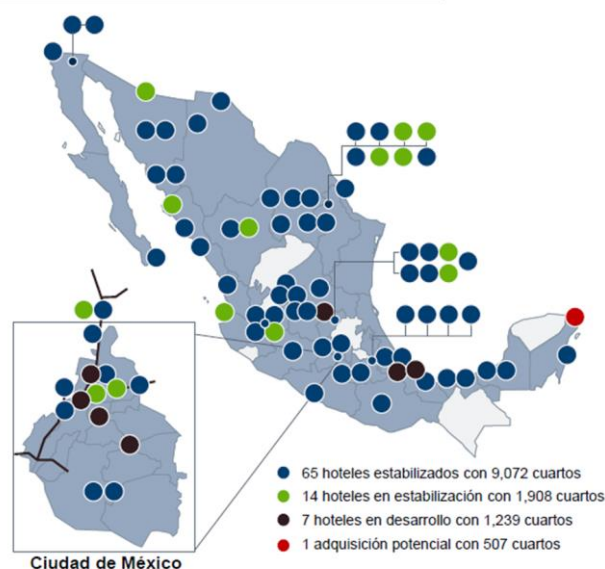
Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca
Hoteles Servicio Selecto - Administrados					
1 Fiesta Inn Aguascalientes	Aguascalientes	Bajío	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn
2 Fiesta Inn Ciudad Juárez	Chihuahua	Noroeste	166	Grupo Posadas	Fiesta Inn
3 Fiesta Inn Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	141	Grupo Posadas	Fiesta Inn
4 Fiesta Inn Chihuahua	Chihuahua	Noroeste	152	Grupo Posadas	Fiesta Inn
5 Fiesta Inn Cuernavaca	Morelos	Sur	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn
6 Fiesta Inn Culiacán	Sinaloa	Noroeste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn
7 Fiesta Inn Durango	Durango	Noroeste	138	Grupo Posadas	Fiesta Inn
8 Fiesta Inn Ecatepec	Estado de México	Zona Metropolitana	143	Grupo Posadas	Fiesta Inn
9 Fiesta Inn Guadalajara Expo	Jalisco	Oeste	158	Grupo Posadas	Fiesta Inn
10 Fiesta Inn Hermosillo	Sonora	Noroeste	155	Grupo Posadas	Fiesta Inn
11 Fiesta Inn León	Guanajuato	Bajío	160	Grupo Posadas	Fiesta Inn
12 Fiesta Inn Mexicali	BCN	Noroeste	150	Grupo Posadas	Fiesta Inn
13 Fiesta Inn Los Mochis	Sinaloa	Noroeste	125	Grupo Posadas	Fiesta Inn
14 Fiesta Inn Monclova	Coahuila	Noreste	121	Grupo Posadas	Fiesta Inn
15 Fiesta Inn Monterrey La Fe	Nuevo León	Noreste	161	Grupo Posadas	Fiesta Inn
16 Fiesta Inn Monterrey Valle	Nuevo León	Noreste	177	Grupo Posadas	Fiesta Inn
17 Fiesta Inn Naucalpan	Estado de México	Zona Metropolitana	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn
18 Fiesta Inn Nuevo Laredo	Tamaulipas	Noreste	120	Grupo Posadas	Fiesta Inn
19 Fiesta Inn Oaxaca	Oaxaca	Sur	145	Grupo Posadas	Fiesta Inn
20 Fiesta Inn Perinorte ⁽¹⁾	Estado de México	Zona Metropolitana	127	Grupo Posadas	Fiesta Inn
21 Fiesta Inn Puebla FINSA	Puebla	Sur	123	Grupo Posadas	Fiesta Inn
22 Fiesta Inn Perto Vallarta	Jalisco	Oeste	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn
23 Fiesta Inn Querétaro	Querétaro	Bajío	175	Grupo Posadas	Fiesta Inn
24 Fiesta Inn Saltillo	Coahuila	Noreste	149	Grupo Posadas	Fiesta Inn
25 Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	San Luis Potosí	Bajío	140	Grupo Posadas	Fiesta Inn
26 Fiesta Inn Tepic	Nayarit	Oeste	139	Grupo Posadas	Fiesta Inn
27 Fiesta Inn Tlalnepantla	Estado de México	Zona Metropolitana	131	Grupo Posadas	Fiesta Inn
28 Fiesta Inn Torreón Galerías	Coahuila	Noreste	146	Grupo Posadas	Fiesta Inn
29 Fiesta Inn Toluca Tollocan	Estado de México	Sur	144	Grupo Posadas	Fiesta Inn
30 Fiesta Inn Villahermosa	Tabasco	Sur	159	Grupo Posadas	Fiesta Inn
31 Fiesta Inn Xalapa	Veracruz	Sur	119	Grupo Posadas	Fiesta Inn
32 Real Inn Guadalajara Centro ⁽¹⁾	Jalisco	Oeste	197	Grupo Real Turismo	Real Inn
33 Real Inn Morelia	Michoacan	Oeste	155	Grupo Real Turismo	Real Inn
34 Real Inn Mexicali ⁽¹⁾	BCN	Noroeste	158	Grupo Real Turismo	Real Inn
35 Gamma Ciudad Obregón	Sonora	Noroeste	135	Grupo Posadas	Gamma
36 Gamma León	Guanajuato	Bajío	159	Grupo Posadas	Gamma
37 Gamma Tijuana ⁽¹⁾	BCN	Noroeste	140	Grupo Posadas	Gamma
38 Courtyard Ciudad del Carmen	Campeche	Sur	133	Marriott Int'l	Courtyard
39 Courtyard Via Vallejo	Ciudad de México	Zona Metropolitana	125	Marriott Int'l	Courtyard
Sub Total Portafolio Servicio Selecto			5,655		

Hotel	Estado	Región	Cuartos	Operador	Marca
Hoteles Servicio Limitado - Administrados					
40 One Acapulco Costera ⁽¹⁾	Guerrero	Sur	126	Grupo Posadas	One
41 One Aguascalientes Sur ⁽¹⁾	Aguascalientes	Bajío	126	Grupo Posadas	One
42 One Coatzacoalcos Forum	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One
43 One Cuernavaca	Morelos	Sur	125	Grupo Posadas	One
44 One Cuautitlán ⁽¹⁾	Estado de México	Zona Metropolitana	156	Grupo Posadas	One
45 One Culiacán Forum	Sinaloa	Noroeste	119	Grupo Posadas	One
46 One Durango	Durango	Noroeste	126	Grupo Posadas	One
47 One Guadalajara Tapatio	Jalisco	Oeste	126	Grupo Posadas	One
48 One Xalapa	Veracruz	Sur	126	Grupo Posadas	One
49 One Monclova	Coahuila	Noreste	66	Grupo Posadas	One
50 One Monterrey Aeropuerto ⁽¹⁾	Nuevo León	Noreste	126	Grupo Posadas	One
51 One Puebla FINSA	Puebla	Sur	126	Grupo Posadas	One
52 One Querétaro Plaza Galerías	Querétaro	Bajío	126	Grupo Posadas	One
53 One Toluca Aeropuerto	Estado de México	Sur	126	Grupo Posadas	One
54 One Ciudad de México Patriotismo	Ciudad de México	Zona Metropolitana	132	Grupo Posadas	One
55 One Perisur	Ciudad de México	Zona Metropolitana	144	Grupo Posadas	One
56 Fairfield Inn Juriquilla	Querétaro	Bajío	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn
57 Fairfield Inn Los Cabos	BCS	Noroeste	128	Marriott Int'l	Fairfield Inn
58 Fairfield Inn & Suites Nogales	Sonora	Noroeste	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn
59 Fairfield Inn & Suites Saltillo	Coahuila	Noreste	139	Marriott Int'l	Fairfield Inn
60 Fairfield Inn & Suites Villahermosa	Tabasco	Sur	134	Marriott Int'l	Fairfield Inn
61 Fairfield Inn & Suites Via Vallejo	Ciudad de México	Zona Metropolitana	121	Marriott Int'l	Fairfield Inn
Sub Total Portafolio Servicio Limitado			2,792		

Hoteles en Arrendamiento						
77	Fiesta Inn Cuautitlán	Estado de México	Zona Metropolitana	128	Grupo Posadas	Fiesta Inn
78	Fiesta Inn Perisur	Ciudad de México	Zona Metropolitana	212	Grupo Posadas	Fiesta Inn
79	Live Aqua Boutique Playa del Carmen	Quintana Roo	Sur	60	Grupo Posadas	Live Aqua
Sub Total Portafolio Arrendamiento				400		
Total Hoteles en Operación a la fecha del presente Prospecto				10,980		
<small>(4) Incluye componente comercial</small>						
Hoteles en Desarrollo						
80	Fiesta Inn Buenavista	Veracruz	Sur	129	Grupo Posadas	Fiesta Inn
81	AC Veracruz	Ciudad de México	Zona Metropolitana	166	Marriott Int'l	AC By Marriott
82	Courtyard Tereo	Estado de México	Zona Metropolitana	146	Marriott Int'l	Courtyard
83	Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	Zona Metropolitana	224	Grupo Posadas	Fiesta Americana
84	Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Bajío	146	Grupo Posadas	Live Aqua
85	Fiesta Americana Via 515	Ciudad de México	Zona Metropolitana	255	Grupo Posadas	Fiesta Americana
86	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	Sur	173	Grupo Posadas	Fiesta Americana
Total Hoteles en Desarrollo a la fecha del presente Prospecto				1,239		
Portafolio Total la fecha del presente Prospecto				12,219		

El 3 de julio de 2017 anunciamos la celebración de un contrato de compraventa con Grupo Posadas como vendedor del Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, el cual es operado por Grupo Posadas y cuenta con 168 cuartos, ubicado en Amealco-Galindo a 5.5 km de San Juan del Río y Querétaro.

El siguiente mapa muestra la ubicación geográfica de los Hoteles que integran nuestro portafolio a la fecha del presente Prospecto:



H. Adquisiciones Recientes

De conformidad con nuestra estrategia de adquisición e inversión, el 3 de julio de 2017 anunciamos la celebración de un contrato de compraventa del Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, un icónico Hotel de cinco estrellas que cuenta con 168 cuartos de Servicio Completo, que es propiedad de y operado por Grupo Posadas. Como parte de nuestro contrato de adquisición, hemos acordado invertir Ps. \$130 millones para la renovación de las habitaciones y las áreas comunes dentro del Hotel. Dicha renovación será completada en etapas y de manera previa a que se perfeccione la compraventa.

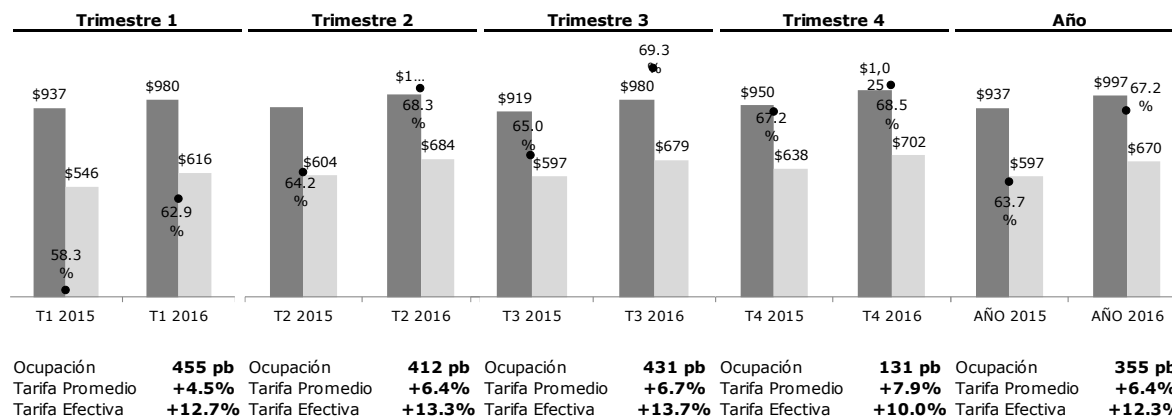
Esperamos que la compraventa se perfeccione en el 2020, según las condiciones del contrato de compraventa sean satisfechas, y al precio que equivalga a diez multiplicado por el la utilidad antes del pago de intereses, impuestos, depreciación y amortización, o "EBITDA", generado por esta propiedad al 2019, menos la cantidad de Ps. \$130 millones que hemos acordado invertir para la renovación de las habitaciones y las áreas comunes dentro del Hotel. Seremos arrendadores del Hotel durante el tiempo que tarde en perfeccionarse la compraventa.

I. Información Operativa

Hemos experimentado un crecimiento significativo desde nuestra Oferta Pública Inicial, (en la cual nuestro Portafolio de Aportación consistía en 21 Hoteles, 2 operadores, 4 marcas y activos totales por aproximadamente Ps. \$5,000 millones) y nuestra Oferta Subsecuente (mediante la cual concluimos el año terminado el 31 de diciembre de 2013, con un portafolio de 47 Hoteles con 2 operadores, 4 marcas y activos totales por aproximadamente Ps. \$10,000 millones) a través del desarrollo de nuevos Hoteles. Algunos de estos hoteles se encuentran actualmente, o estaban, durante los periodos presentados, estabilizándose y por lo tanto creemos que su contribución a nuestros resultados no es indicativa de su pleno potencial para generar flujo de efectivo. A continuación se presenta una comparación de los resultados de los Hoteles que integran nuestro Portafolio Actual Estabilizado y nuestro Portafolio Estabilizado 2016.

(i) Información Operativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 comparada contra el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Las siguientes tablas muestran la tasa de ocupación, ADR y RevPAR del Portafolio Estabilizado 2016 (56 Hoteles), para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2016:



Nuestro Portafolio Estabilizado 2016 tuvo un desempeño muy fuerte en ese año, con un incremento en tarifa efectiva de +12.3% incrementando a Ps. \$670 millones en 2016 de Ps. \$597 millones en el 2015, impulsado tanto por la ocupación (3.6%) como por el incremento en tarifa promedio (6.4%), la cual se compara contra una inflación de 3.4% en el año 2016 y el crecimiento del PIB en México en 2.4% durante ese mismo periodo. El incremento en ocupación se debe a una mayor demanda para hospedaje en México y el incremento en tarifa promedio se debe al pricing power que tienen los Hoteles de FibraHotel gracias a la calidad general del

portafolio y a la eficiencia operativa de las operadoras que administran los Hoteles de FibraHotel.

Asimismo el RevPAR de nuestros Portafolios Estabilizados ha mostrado un mayor crecimiento que el PIB nacional en los últimos 2 años.

Crecimiento RevPar de hoteles estabilizados de FibraHotel más rápido que el PIB Mexicano

	Hoteles Estabilizados	Crecimiento Anual RevPAR	Crecimiento Anual PIB	Crecimiento FibraHotel vs. PIB
3Q 2015	47	7.0%	2.8%	2.5x
4Q 2015	47	8.0%	2.5%	3.2x
1Q 2016	54	12.7%	2.3%	5.5x
2Q 2016	55	12.8%	1.5%	8.4x
3Q 2016	56	13.7%	2.0%	6.8x
4Q 2016	56	10.0%	2.3%	4.3x
1Q 2017	64	12.8%	2.6%	5.0x
2Q 2017	64	11.1%		

* Crecimiento comparado contra PIB únicamente por período

Diversificación Geográfica:

Nuestro Portafolio Estabilizado 2016 incluía 1,253 habitaciones en la región⁷ Bajío, 1,332 en la región Noreste, 1,948 en la región Noroeste, 775 en la región Oeste, 1,590 en la región Sur y 992 en la Zona Metropolitana. La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región de nuestro Portafolio Estabilizado 2016 para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y para los 75 Hoteles en operación que formaban parte de nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2016:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (56H)						Portafolio Total (75H)			
	Año 2015				Año 2016			Año 2016		
	% Número de Cuartos	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva
Bajío	15.9%	63.3%	\$1,006	\$636	66.9%	\$1,068	\$715	62.0%	\$1,073	\$665
Noreste	16.9%	63.3%	\$910	\$576	65.9%	\$1,010	\$665	57.9%	\$1,119	\$649
Noroeste	24.7%	63.7%	\$916	\$583	66.5%	\$965	\$642	65.7%	\$954	\$627
Oeste	9.8%	58.4%	\$842	\$492	67.1%	\$878	\$588	63.4%	\$936	\$593
Sur	20.2%	64.5%	\$876	\$566	65.8%	\$928	\$610	58.2%	\$923	\$538
Zona Metropolitana	12.6%	67.5%	\$1,081	\$730	73.5%	\$1,143	\$840	73.2%	\$1,113	\$815
Total	100.0%	63.7%	\$937	\$597	67.2%	\$1,068	\$670	62.7%	\$1,011	\$634
Contra año anterior					355pb	6.4%	12.3%			

Diversificación por Segmento:

⁷ Nuestras regiones geográficas están compuestas de los siguientes estados de la República Mexicana: (i) la región Bajío incluye: Aguascalientes, Guanajuato, Querétar y San Luis Potosí, (ii) la región Noreste incluye: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas, (iii) la región Noroeste incluye: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora, (iv) la región Oeste incluye: Jalisco, Nayarit y Michoacán, (v) la región Sur incluye: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz, y (vi) el área metropolitana de la Ciudad de México incluye: la Ciudad de México y el Estado de México (excluyendo Toluca).

Nuestro Portafolio Estabilizado 2016 incluía 1,579 cuartos de Servicio Limitado, 5,309 cuartos de Servicio Selecto, 794 cuartos de Servicio Completo y 208 cuartos de Estancia Prolongada. La siguiente tabla presenta cierta información operativa por segmento para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, para los 56 Hoteles que formaban parte de nuestro Portafolio Estabilizado 2016 y para los 75 Hoteles en operación que formaban parte de nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2016:

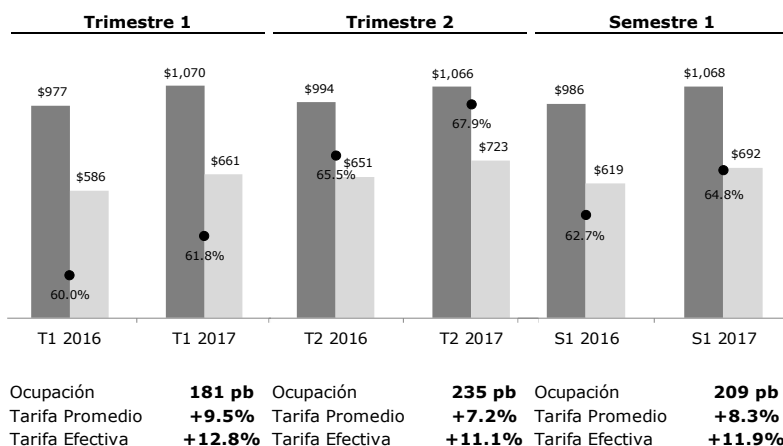
Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (56H)						Portafolio Total (75H)			
	% Número de Cuartos	Año 2015			Año 2016			Año 2016		
		Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva
Servicio Limitado	20.0%	63.7%	\$738	\$470	63.2%	\$780	\$493	58.9%	\$805	\$475
Servicio Selecto	67.3%	64.8%	\$958	\$620	69.7%	\$1,015	\$707	67.9%	\$1,012	\$687
Servicio Completo	10.1%	57.5%	\$1,188	\$683	60.1%	\$1,281	\$770	50.7%	\$1,424	\$722
Estancia Prolongada	2.6%	59.7%	\$1,035	\$618	63.6%	\$1,088	\$691	52.3%	\$999	\$523
Total	100.0%	63.7%	\$937	\$597	67.2%	\$997	\$670	62.7%	\$1,011	\$634
Contra año anterior					355pb	6.4%	12.3%			

Portafolio No Estabilizado:

Además del Portafolio Estabilizado 2016 (56 Hoteles), al 31 de diciembre de 2016 contábamos con un portafolio de 19 Hoteles No Estabilizados (de los cuales 11 fueron abiertos durante el año 2016). Para el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, el portafolio de Hoteles No Estabilizados, tuvo una ocupación de 43.1%, una tarifa promedio de Ps. \$1,109 y una tarifa efectiva de Ps. \$478. La tarifa promedio siendo más alta por ser Hoteles nuevos, con componentes en dólares más altos (varios Hoteles nuevos son operados por Marriott International) y por ser Hoteles de Servicio Completo (cinco Hoteles de los 19). Considerando un nivel de ocupación estabilizado y un nivel de tarifa promedio superior al resto del portafolio, el potencial de generación de ingresos incrementales, y por ende de flujo, es muy importante.

(ii) Información Operativa para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 contra los seis meses terminados el 30 de junio de 2016

Las siguientes tablas muestran la tasa de ocupación, ADR y RevPAR del Portafolio Actual Estabilizado por periodo trimestral y semestral terminados el 30 de junio de 2016 y 2017:



Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual Estabilizado en 2017 sigue la tendencia que se observó durante el año 2016, con un incremento en tarifa efectiva de +11.9% incrementando a Ps. \$1,068 millones para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 de Ps. \$986 millones para los seis meses terminados el 30 de junio de 2016, impulsado tanto por la ocupación (2.1%) como por el incremento en tarifa promedio (8.3%). El incremento en tarifa promedio se debe a una excelente labor de optimización de tarifas por parte de las operadoras que administran los Hoteles de FibraHotel impulsado por el equipo de *Asset Management* de FibraHotel para poder hacer frente a un entorno de alta inflación en México anticipado para el año 2017.

Diversificación Geográfica:

Al 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual Estabilizado incluía 1,253 habitaciones en la región Bajío, 1,471 en la región Noreste, 1,948 en la región Noroeste, 775 en la región Oeste, 2,321 en la región Sur y 1,136 en la Zona Metropolitana.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región de nuestro Portafolio Actual Estabilizado para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, y para nuestros Hoteles en operación para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)							Portafolio Total (78H)		
	% Número de Cuartos	1 ^{er} semestre 2016			1 ^{er} semestre 2017			1 ^{er} semestre 2017		
		Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva
Bajío	14.1%	64.0%	\$1,070	\$685	70.8%	\$1,211	\$857	68.4%	\$1,211	\$828
Noreste	16.5%	63.5%	\$1,006	\$639	65.8%	\$1,102	\$725	62.7%	\$1,328	\$832
Noroeste	21.9%	65.2%	\$957	\$624	62.8%	\$1,057	\$664	60.9%	\$1,038	\$632
Oeste	8.7%	62.1%	\$869	\$539	63.3%	\$945	\$598	60.5%	\$1,103	\$667
Sur	26.1%	55.9%	\$926	\$517	61.0%	\$946	\$577	61.0%	\$946	\$577
Zona Metropolitana	12.8%	70.6%	\$1,093	\$771	69.4%	\$1,177	\$817	62.5%	\$1,156	\$722
Total	100.0%	62.7%	\$986	\$619	64.8%	\$1,068	\$692	62.5%	\$1,122	\$701
<i>Contra año anterior</i>					<i>209 pb</i>	<i>8.3%</i>	<i>11.9%</i>			

Diversificación por Segmento:

Al 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual Estabilizado incluía 2,121 cuartos de Servicio Limitado, 5,601 cuartos de Servicio Selecto, 854 cuartos de Servicio Completo y 328 cuartos de Estancia Prolongada. La siguiente tabla presenta cierta información operativa por segmento de nuestro Portafolio Actual Estabilizado para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, y para nuestros Hoteles en operación para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017:

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)							Portafolio Total (78H)		
	% Número de Cuartos	1 ^{er} semestre 2016			1 ^{er} semestre 2017			1 ^{er} semestre 2017		
		Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva	Ocupación	Tarifa Promedio	Tarifa Efectiva
Servicio Limitado	23.8%	58.2%	\$791	\$460	61.9%	\$872	\$540	59.5%	\$885	\$527
Servicio Selecto	62.9%	65.9%	\$1,003	\$660	66.8%	\$1,079	\$721	65.5%	\$1,084	\$710
Servicio Completo	9.6%	60.6%	\$1,315	\$797	59.8%	\$1,544	\$923	56.8%	\$1,729	\$981
Estancia Prolongada	3.7%	44.3%	\$1,042	\$461	62.5%	\$930	\$582	61.8%	\$976	\$603
Total	100.0%	62.7%	\$986	\$619	64.8%	\$1,068	\$692	62.5%	\$1,122	\$701
<i>Contra año anterior</i>					<i>209 pb</i>	<i>8.3%</i>	<i>11.9%</i>			

Portafolio No Estabilizado:

Al 30 de junio de 2017, contábamos con un portafolio de 14 Hoteles No Estabilizados. Esos Hoteles han sido desarrollados por FibraHotel, y su apertura fue posterior al 30 de junio de 2016. Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, la tasa de ocupación del Portafolio de Hoteles No Estabilizados fue de 51%, una tarifa promedio de Ps. \$1,459 y una tarifa efectiva de Ps. \$744.

Nuestro Portafolio de Hoteles No Estabilizados tuvo ingresos de Ps. \$243 millones en los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 contra Ps. \$27.7 millones para los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y una contribución de Ps. \$81.5 millones en los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 contra Ps. \$2.0 millones para en los seis meses terminados el 30 de junio de 2016. Asimismo, el margen de contribución incrementó de 6.5% a 29.1%. Consideramos que esta evolución en indicadores financieros clave obedece a un exitoso proceso de estabilización de estas propiedades. Estos Hoteles representaron tan solo el 5.5% de la contribución hotelera de nuestro portafolio de hoteles administrados durante el primer semestre del año 2016, mientras que en los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, representaron 16.6%. En este sentido, vale la pena señalar que al 30 de junio de 2017 dichos Hoteles No Estabilizados representaron tan solo el 24.2% del valor en libros de nuestros hoteles administrados.

Asimismo, cabe señalar que con una tasa de ocupación inferior al 51% en los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, el margen de contribución de estos Hoteles es cercano al margen de los Hoteles Estabilizados, que en el mismo período reportaron una tasa de ocupación de 64.5%. Ésto se explica principalmente por los siguientes factores:

- (a) Un ADR promedio de aproximadamente Ps. \$1,450 en los Hoteles No Estabilizados, superior al ADR promedio de aproximadamente Ps. \$1,050 en los Hoteles Estabilizados.
- (b) Los Hoteles No Estabilizados son nuevos y fueron desarrollados bajo estándares que buscan mayor eficiencia, reduciendo el nivel de gastos operativos.
- (c) Nuestra rigurosa administración de activos que llevamos en todos los Hoteles de nuestro portafolio.

Asimismo, conforme continúen con su proceso de estabilización, esperamos que el margen de contribución de estos Hoteles se fortalezca, tanto por aumentos en los ADRs como por una compensación mayor de los costos fijos de operación a través de mayores ingresos.

J. Afiliaciones con Marcas

Los Hoteles en nuestro Portafolio en Operación operan bajo marcas sólidas de primer nivel, el 100% de los Hoteles en operación de nuestro Portafolio Actual operan bajo relaciones existentes con Grupo Posadas, Marriott International y Grupo Real Turismo. La siguiente tabla establece las afiliaciones de marca de nuestros Hoteles en operación de nuestro Portafolio Actual:

	Número de hoteles	% de número de hoteles	Número de cuartos	% de número de cuartos
One Hotels	16	20.5%	2,002	18.5%
Fiesta Inn + Gamma	36	46.2%	5,227	48.3%
Fiesta Inn Lofts	4	5.1%	255	2.4%
Fiesta Americana + Aqua	6	7.7%	904	8.4%
Grupo Posadas	62	79.5%	8,388	77.6%
Real Inn	3	3.8%	510	4.7%
Camino Real	1	1.3%	153	1.4%
Camino Real Hotel & Suites	1	1.3%	121	1.1%
Grupo Real Turismo	5	6.4%	784	7.3%
Marriott	11	14.1%	1,640	15.2%
Otros	11	14.1%	1,640	15.2%
Total FibraHotel	78	100.0%	10,812	100.0%

Grupo Posadas.

Con más de 150 Hoteles y 24,500 habitaciones en destinos de playa y ciudad ubicados en todo el territorio nacional, Grupo Posadas es la operadora hotelera mexicana más grande e importante del país. Gracias al posicionamiento de sus marcas como Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean by Fiesta Americana, Fiesta Inn y One Hoteles, Posadas es una empresa mexicana con gran reconocimiento internacional. También es propietaria de Fiesta Rewards, el programa de lealtad y recompensas más importante de México, así como sus clubes vacacionales a largo plazo: Fiesta Americana Vacation Club, Live Aqua Residence Club, un club residencial privado y KIVAC, programa vacacional basado en puntos.

Grupo Real Turismo.

Grupo Real Turismo es una empresa turística propietaria y operadora de las siguientes marcas: Quinta Real, Camino Real, y Real Inn. Actualmente cuenta con 40 propiedades que en total suman 7,138 cuartos en 29 destinos ubicados en las ciudades y playas más importantes de México.

Marriott International.

Marriott International, Inc. (NASDAQ: MAR) es la compañía hotelera más grande del mundo con sede en Bethesda, Maryland, Estados Unidos, con más de 6.000 propiedades en 122 países y territorios. Marriott International opera y franquicia Hoteles y licencias de complejos turísticos. Las 30 marcas principales de la compañía incluyen: Bulgari®, The Ritz-Carlton®, and The Ritz-Carlton Reserve® St. Regis®, W®, EDITION®, JW Marriott®, The Luxury Collection®, Marriott Hotels®, Westin®, Le Méridien®, Renaissance® Hotels, Sheraton®, Delta Hotels by MarriottSM, Marriott Executive Apartments®, Marriott Vacation Club®, Autograph Collection® Hotels, Tribute Portfolio®, Design Hotels™, Gaylord Hotels®, Courtyard®, FourPoints® by Sheraton, SpringHill Suites®, Fairfield Inn & Suites®, Residence Inn®, TownePlace Suites®, AC Hotels by Marriott®, Aloft®, Element®, Moxy® Hotels, y Protea Hotels by Marriott®. La compañía también opera los programas de lealtad premiados:

Marriott Rewards® que incluye el programa The Ritz-Carlton Rewards® y Starwood Preferred Guest®.

Actualmente tenemos acuerdos con empresas que nos proporcionan servicios de administración hotelera y que usan sus propias marcas para los Hoteles que operan. En el futuro, además de continuar asociándonos con dichas Compañías Operadoras, esperamos usar otras compañías líderes, las cuales podrán usar marcas franquiciadas propiedad de terceros.

K. Portafolio en Desarrollo

Al 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual en Desarrollo estaba conformado por 7 propiedades, en diferentes etapas de desarrollo. Una vez que el desarrollo de las propiedades sea concluido, esperamos sumar 1,239 habitaciones a nuestro portafolio. Las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo incluyen Hoteles de los segmentos de Servicio Completo y otros Hoteles que serán operados bajo marcas fuertes y líderes en México y estarán localizados principalmente dentro de complejos de uso mixto.

El costo total estimado de desarrollo de estas propiedades es de Ps. \$3,000 millones. Al 30 de junio de 2017, hemos invertido aproximadamente la cantidad de Ps. \$887 millones. Adicionalmente, somos propietarios de bienes inmuebles no desarrollados en los que esperamos invertir la cantidad aproximada de Ps. 196 millones para desarrollos futuros.

Continuaremos con la construcción de los Hoteles Fiesta Americana Sentura Tlalnepantla, Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz y Fiesta Americana Viaducto hasta completar el desarrollo de estos Hoteles. .

La siguiente tabla resume el estado de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo:

	Hotel	Estado	Segmento	Fecha esperada de terminación	Número de cuartos en construcción	Inversión para Fibrahotel (Ps. \$ Millones)		
						Total	Invertido a Junio 30 2017	Remanente*
1	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	Servicio Selecto	2017	129	185.0	153.1	31.9
2	AC Veracruz	Veracruz	Servicio Completo	2017	166	250.0	202.6	47.4
3	Courtyard Tereo	Estado de México	Servicio Selecto	2017	146	245.0	126.3	118.7
4	Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	Servicio Completo	2018	224	540.0	104.8	435.2
5	Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Servicio Completo	2018	146	700.0	152.9	547.1
6	Fiesta Americana Via 515	Ciudad de México	Servicio Completo	2019	255	650.0	106.9	543.1
7	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	Servicio Completo	2019	173	432.0	40.0	392.0
	Otros Incluyendo GICSA	Varios					196.5	
	Total				1239	3002	1083.1	2115.4

* Se tendrá que invertir solo una parte del total hasta que los hoteles pasen la etapa de fachada y estructura.

** Presupuesto incluye los CBFIs restringidos que tendrán derechos económicos cuando el hotel abra al público.

La información anterior, incluyendo la fecha esperada de terminación para cada Hotel, el número de habitaciones a ser construidas en cada Hotel, y el costo estimado de desarrollo, se basa en nuestros planes y estimaciones actuales y se encuentra sujeto a cambios derivados de una variedad de factores. No podemos garantizar que podremos completar la construcción de los Hoteles en desarrollo dentro del plazo previsto y presupuesto o en todo. Ver la sección "V. Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

El portafolio en desarrollo está compuesto por:

- **AC Veracruz:** El AC en Boca del Río Veracruz contará con 166 cuartos de Servicio Completo y será operado por Marriot International. El Hotel tiene la estructura y fachadas casi terminadas y se encuentra en proceso de tablaroca, instalaciones y acabados. Se estima la apertura del Hotel en el cuarto trimestre del 2017.

- **Fiesta Inn Buenavista:** El Fiesta Inn contará con 129 cuartos de Servicio Selecto, estará ubicado dentro del centro comercial Fórum Buenavista de GICSA y será operado por Grupo Posadas. El Hotel tiene estructura terminada, fachadas y albañilerías al 70% y se encuentra en proceso de tablaroca e inicio de instalaciones. Se estima su apertura en el cuarto trimestre del 2017.

- **Courtyard Tereo:** El Courtyard en la zona de Tereo en la Ciudad de México contará con 146 cuartos de Servicio Selecto y será operado por Marriott International. El Hotel se encuentra con la estructura y fachadas terminadas e iniciando tablaroca e instalaciones. Se estima la apertura del proyecto en el cuarto trimestre del 2017.

- **Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz:** El Hotel contará con 173 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está en proceso de estructura, avanzando hasta fachada y estructura y se estima la apertura del Hotel a finales del 2019.

- **Via 515 (Fiesta Americana Viaducto):** El Hotel Fiesta Americana Viaducto contará con 255 cuartos de Servicio Completo, se encontrará dentro del proyecto de usos mixtos Vía 515 y será operado por Grupo Posadas. El proyecto está iniciando el proceso de cimentación. Se estima la apertura del Hotel en el año 2019.

- **Live Aqua San Miguel de Allende:** El Hotel Live Aqua San Miguel de Allende contará con 146 cuartos de Servicio Completo de lujo, estará ubicado en el Centro Histórico de San Miguel de Allende, dicho Hotel formará parte de un proyecto con componente hotelero, residencial, cultural y ecológico y será operado por Grupo Posadas. Por el momento se está avanzando en la construcción de estructura y fachadas, y actualmente el Hotel cuenta con una parte de la estructura terminada. Se estima la apertura del Hotel en el año 2018.

- **Fiesta Americana Tlalnepantla:** El hotel Fiesta Americana Tlalnepantla ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Sentura Tlalnepantla en la Ciudad de México contará con 224 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El hotel se encuentra en la etapa de estructura del centro comercial y hotel. Se estima la apertura del hotel en el año 2018.

L. Propiedad de Adquisición

Esperamos expandir nuestra participación en el sector de Resorts en los principales destinos turísticos e incrementar nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo, particularmente en áreas metropolitanas importantes, que consideramos son segmentos extremadamente atractivos para inversión debido a los fuertes fundamentales de largo plazo de la industria turística en México. Asimismo, esperamos que la adquisición y desarrollo de Hoteles del segmento Resort y de Servicio Completo en destinos turísticos clave y en las principales áreas metropolitanas de México, nos permitirán generar una parte importante de nuestros ingresos en Dólares mientras mantenemos nuestros costos operativos en Pesos. También esperamos que los hoteles que adquiramos y/o desarrollemos en estos segmentos nos provean de fuentes adicionales de flujos de efectivo derivados de bodas, convenciones

y otros eventos de gran escala que los Resorts y Hoteles de Servicio Completo tienen la capacidad para llevar a cabo, permitiéndonos administrar de forma efectiva el riesgo de nuestro portafolio a través de una mayor diversificación.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos planeada la adquisición de un Hotel Estabilizado, a ser operado dentro del segmento Resorts y bajo la modalidad de Todo Incluido, ubicado en el corazón de la zona hotelera de Cancún, el principal destino hotelero en México, el cual generará principalmente ingresos denominados en Dólares. Se trata de un Hotel emblemático de cinco estrellas, localizado en el estado de Quintana Roo, a tan sólo unos minutos del aeropuerto internacional de Cancún. Cuenta con un total de 507 habitaciones, 15 centros de consumo, incluyendo 5 restaurantes de especialidad, 5 estaciones de alimentos y bebidas y 5 bares. El Hotel también cuenta con un spa, salones de convenciones y/o banquetes con capacidad de hasta 1,100 personas, club de niños, club de adolescentes y una amplia gama de actividades recreativas para huéspedes de todas las edades. Nuestra Propiedad de Adquisición es propiedad y es operado por Grupo Posadas, bajo la marca Fiesta Americana.

M. Adquisición y Desarrollo de Oportunidades de Inversión Adicionales (Pipeline)

FibraHotel ha identificado y está activamente dando seguimiento a un portafolio de oportunidades de adquisición y desarrollo que consiste en al menos 19 Hoteles pertenecientes a diferentes segmentos hoteleros, sumando más de 4,000 habitaciones. Los 19 Hoteles en su conjunto suman aproximadamente Ps. \$20,000 millones de inversión diversificada en destinos como la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puerto Vallarta, Riviera Maya y Los Cabos, entre otros.

Para la ejecución de estas potenciales adquisiciones y/o desarrollos FibraHotel buscará una forma óptima de fondeo a partir de emisiones del Programa de Capital, emisiones de deuda, disposiciones de líneas de crédito de forma prudente y sin alcanzar sus límites de endeudamiento, así como el uso de CBFIs como moneda de cambio.

A la fecha no se ha celebrado acuerdo vinculante alguno con respecto a las propiedades de nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales, y el precio y los términos de dichas operaciones están sujetos a negociaciones y procesos de auditoría en curso. Derivado de lo anterior, consideramos que ninguna de dichas operaciones es probable a la fecha del presente Prospecto y no podemos asegurar que completemos el desarrollo o la adquisición de cualquiera de las propiedades que comprenden nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales. Actualmente, FibraHotel es propietario de ciertos terrenos y/o huellas que podrían ser utilizados para el desarrollo de algunos de estos u otros Hoteles.

Esperamos que los Hoteles que componen nuestras Oportunidades de Inversión Adicionales, en caso de concretarse, sean inversiones fructíferas que generen valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. La integración de todo o parte de nuestras Oportunidades de Inversión al Patrimonio del Fideicomiso, de concretarse, fortalecerá nuestra diversificación en términos de número de Hoteles, ubicación, marcas, segmentos hoteleros y operadores, que esperamos que, de concretarse, incremente el valor de FibraHotel.

N. Proceso de Adquisición y Proceso de Desarrollo de Hoteles

Conforme a nuestro Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación; incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios hoteleros a desarrollar o a adquirir por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso, y que asimismo cumplan con los lineamientos de inversión y de conformidad a las facultades otorgadas al Asesor, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores.

(i) Proceso de Adquisición de Hoteles

Tenemos, a través de nuestro Asesor, una gran experiencia en el sector hotelero en México a través de una amplia red de contactos en la industria hotelera (operadores hoteleros, brokers especializados, instituciones financieras, entre otros). Por medio de esas distintas relaciones, nuestro Asesor, junto con la experiencia adquirida al manejar un amplio portafolio de Hoteles, tiene la facultad de identificar y evaluar numerosas oportunidades potenciales de adquisición para ampliar nuestra base de activos.

Hemos desarrollado lo que consideramos un proceso de adquisición eficiente, mediante el cual, un equipo interno formado por directivos y profesionales de nuestro Asesor y nuestro Administrador, ya sea de manera independiente o con la ayuda de intermediarios, identifica fuentes para adquisiciones potenciales de Hoteles y negocia con los compradores los principales términos de la adquisición, tal como el precio. Previo a continuar con cualquier adquisición, dicho equipo prepara un memorándum que contiene las razones de negocio para la adquisición, y lo somete a la revisión y evaluación de nuestro comité de adquisiciones, el cual, junto con nuestro Asesor y Administrador, podrá incluir asesores externos. El comité de adquisiciones analiza y revisa la adquisición potencial, incluyendo planes estratégicos para la propiedad, así como la información operativa e histórica para el Hotel, y de ser posible, estudios relevantes de mercado así como avalúos de terceros, preparados por un asesor independiente, y se decide, por el voto de la mayoría, continuar o detener el proceso de adquisición.

A continuación se detalla el proceso completo de adquisición que desarrollamos junto con nuestro Asesor. Ver sección "*XVII. Políticas de Inversión con respecto a Ciertas Actividades –A. Políticas de Inversión – Inversión en Inmuebles*".

1. Identificación de oportunidades de adquisición en los segmentos en los que operamos, apalancando: nuestras relaciones con nuestras Compañías Operadoras, nuestra capacidad interna de inteligencia de mercado, así como nuestros diversos contactos en la industria hotelera constituyen nuestra principal fuente de información sobre oportunidades de adquisición en los segmentos en los que operamos.
2. Preparar un memorándum para uso interno dirigido a nuestro comité de adquisiciones para obtener la aprobación de proceder con negociaciones para la adquisición de la propiedad.
3. Una vez identificada una oportunidad de inversión se solicita a un tercero la elaboración de un estudio de mercado.

6. Firmas de cartas de intención con los potenciales vendedores incluyendo acuerdos preliminares sobre el precio y sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico en relación a la adquisición.
7. Presentación de la operación a nuestro Comité Técnico para su aprobación.
8. Conducir una auditoría, incluyendo una revisión de los títulos de propiedad, permisos y licencias, contingencias y litigios, condición física del inmueble, cumplimiento ambiental revisión de los Contratos de Operación, entre otros; determinación del monto a invertir en Capex para llevar al Hotel a condiciones de operación óptimas; se solicita a un tercero la elaboración de una valuación del inmueble
9. Celebración de contratos finales, incluyendo el contrato de compraventa.
10. Si se requiere, sustitución, renovación o adecuación del Contrato de Operación Hotelera.
11. En su caso, renovación y acondicionamiento de los inmuebles.

(ii) Proceso de Desarrollo de Hoteles

Tenemos, a través de nuestro Asesor, una gran experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios hoteleros. Desde 1996, Grupo GDI desarrolló 21 proyectos hoteleros que integran nuestro Portafolio de Aportación, de los cuales 7 se encuentran en etapa de desarrollo y se espera que abran al público antes de la conclusión del año 2019. En estos Hoteles nosotros supervisamos el proceso completo del desarrollo, pero no cobraremos ninguna comisión por estos servicios. A continuación se detalla el proceso completo de desarrollo de un proyecto hotelero que generalmente seguimos:

Etapa 1: Plan estratégico

- Definición de un plan estratégico para decidir en qué tipo de plazas invertir (mercados maduros o mercados desatendidos con potencial) y en qué segmento (Servicio Limitado, servicio selectivo, Servicio Completo o estadía prolongada), considerando factores como:
 - sensibilidad a la estacionalidad;
 - tipo de huésped al que queremos dirigirnos; y
 - ubicación de los Hoteles dentro o en proximidad con plazas comerciales.
- Elaboración de un estudio de mercado para identificar las ubicaciones en las que existen oportunidades de inversión de acuerdo con nuestro plan estratégico.

Etapa 2: Selección de la ubicación

- Identificación de las plazas, junto con la Compañía Operadora con potencial de inversión a partir del estudio de mercado y que nos permite generar valor para los Tenedores.
- Presentación de las plazas potenciales a nuestro Comité Técnico.

Etapa 3: Operación hotelera

- Selección de la marca y de la Compañía Operadora en función a las necesidades del mercado local, la experiencia de la Compañía Operadora y del segmento.
- Negociación y firma del Contrato de Operación Hotelera en términos favorables para las partes, buscando maximizar el retorno sobre la inversión.

Etapa 4: Selección del terreno

- Identificación de las ubicaciones disponibles de manera interna o externa (*broker inmobiliario*).

Etapa 5: Estructuración financiera del proyecto

- Elaboración de un prospecto financiero que incluya estudio de mercado, presupuesto paramétrico de desarrollo, proyecciones financieras y la fuente de financiamiento.
- Negociación y contratación de un financiamiento en caso de que sea necesario.

Etapa 6: Adquisición del terreno

- Negociación de la compra de la tierra.
- Elaboración del reporte de auditoría (*due dilligence*) legal, ambiental y de factibilidades (uso de suelo, CUS⁸, COS⁹).

Etapa 7: Realización de los tramites pre-construcción

- Se lleva a cabo el concurso de proyecto arquitectónico.
- Elaboración del anteproyecto.
- Visto bueno de las autoridades en cuanto al cumplimiento con el uso de suelo.
- Elaboración del proyecto ejecutivo.
- Gestión de permisos y licencias.
- Presentar a nuestro Comité Técnico un presupuesto general para su aprobación.

Etapa 8: Construcción de la obra

- Elaboración del concurso para obra civil y subcontratos de especialidades (no se ocupan los servicios de un contratista general). Sin embargo, si un constructor/desarrollador nos presenta el Hotel para desarrollo y nos ofrece un precio de mercado para su construcción, podríamos usar los servicios de dicho constructor o desarrollador sin efectuar un concurso.
- Construcción de la obra en conformidad con las leyes y reglamentos aplicables y con las especificaciones que detallen el proyecto ejecutivo.

⁸ Coeficiente de utilización del suelo: cuántas veces el tamaño del terreno se puede construir.

⁹ Coeficiente de ocupación del suelo: cuánta área libre debe existir y restricciones.

Etapa 9: Preapertura y entrega de la obra

- Tres meses antes de la entrega, inicia el proceso de preapertura de la Compañía Operadora, período en el cual la Compañía Operadora presenta el presupuesto del primer año de operaciones.
- Entrega del Hotel a la Compañía Operadora.
- Apertura del Hotel al público.

O. Administración de Activos

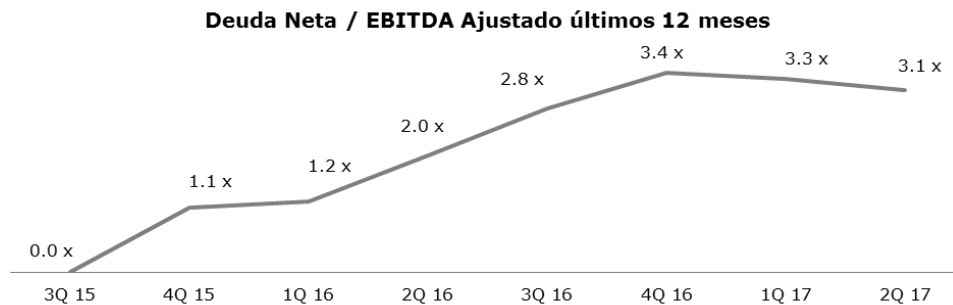
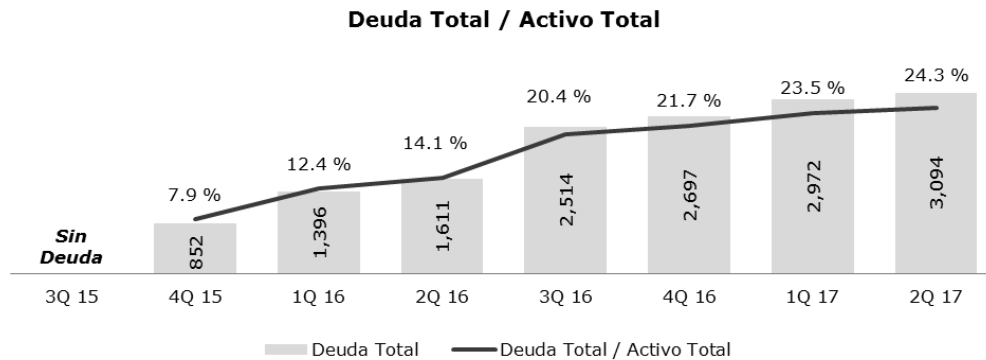
Contamos con un equipo dedicado de profesionales en la administración de activos que trabaja proactivamente con nuestras Compañías Operadoras externas para maximizar la rentabilidad en cada uno de nuestros Hoteles. Nuestro equipo de administración de activos vigila el desempeño de nuestros Hoteles y lleva a cabo reuniones frecuentes de dueños con el personal de estos Hoteles. Nuestro equipo de administración de activos trabaja de cerca con nuestras Compañías Operadoras externas con relación a los aspectos clave de la operación de cada Hotel, incluyendo entre otros, la administración de ingresos, posicionamiento de mercado, estructura de costos, elaboración de presupuestos de capital y operativos, así como la identificación de iniciativas sobre el rendimiento de inversión y la estrategia de negocios en general. Consideramos que nuestro sólido proceso de administración de activos ayuda a garantizar que cada Hotel se opere siguiendo los estándares de nuestras Compañías Operadoras, así como los nuestros, que nuestros Hoteles se mantienen adecuadamente para preservar el valor del activo y la seguridad del Hotel para los huéspedes y que nuestras Compañías Operadoras están maximizando los ingresos y mejorando los márgenes operativos.

P. Estrategia y Políticas de Financiamiento

Hemos financiado nuestras adquisiciones y desarrollos a través de la emisión de CBFIs y efectivo obtenido a través de cinco contratos de crédito firmados con tres instituciones financieras mexicanas. En el futuro es posible que utilicemos diversas fuentes de financiamiento adicionales para nuestras adquisiciones y desarrollos, incluyendo la emisión de CBFIs adicionales bajo este Programa de CBFIs, la emisión de CBFIs a nivel internacional en transacciones no registradas, la emisión de CBFIs a cambio de propiedades, la emisión de deuda, la obtención de líneas de crédito adicionales, o cualquier combinación de estas fuentes, en la medida en que nos sea posible, o cualquier otra fuente que pueda estar disponible de tiempo en tiempo. Igualmente, podríamos usar el producto de nuestros préstamos para refinanciar deuda existente, reposicionar o renovar Hoteles en operación, o para fines corporativos generales.

Históricamente hemos mantenido una política de apalancamiento conservadora, la cual ha sido preparada tomando en cuenta una serie de factores para establecer un nivel de deuda óptimo. Nuestra Asamblea de Tenedores puede modificar, de tiempo en tiempo, las políticas sobre la cantidad apropiada de deuda según las condiciones económicas y de la industria vigentes, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestros Hoteles, las condiciones generales del mercado de deuda y valores de renta variable, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición, entre otros factores.

Al 30 de junio de 2017, tenemos celebrados cinco contratos de crédito con tres instituciones financieras mexicanas, por un monto total de Ps. \$3,710 millones. Al 30 de junio de 2017, nuestra deuda total consolidada era de Ps. \$3,094 millones, lo que representa 24.3% de nuestros activos totales. A esa fecha, el saldo disponible en nuestras líneas de crédito no utilizadas era de aproximadamente Ps. \$565 millones. Desde nuestra Oferta Pública Inicial hemos mantenido una política interna que nos obliga a mantener un LTV máximo de 40% (cuarenta por ciento), mientras que la Legislación aplicable nos exige mantener un nivel de apalancamiento de máximo 50% (cincuenta por ciento) de nuestros activos totales. La siguiente gráfica muestra la evolución de nuestra estructura financiera desde el tercer trimestre de 2015 hasta el segundo trimestre 2017:



Para una descripción detallada de nuestros contratos de crédito, ver la sección "X. *Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – J. Financiamientos*".

Política de Apalancamiento y Cobertura de Servicio de Deuda. Nuestra Asamblea de Tenedores debe aprobar nuestras políticas de apalancamiento conforme a las cuales se contraten financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. La política de apalancamiento debe guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- De conformidad con la Legislación aplicable estamos obligados a que el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento sean mayores al 50% (cincuenta por ciento) de nuestros activos totales, medido al cierre del último trimestre reportado. Si nuestros pasivos exceden ese monto, no podremos incurrir en pasivos adicionales excepto para refinanciar deuda

existente para extender el vencimiento de dicha deuda, en la medida en que el refinanciamiento no aumente el nivel de deuda consolidada antes del refinanciamiento.

- Asimismo, la Legislación aplicable nos exige mantener en todo momento un Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda no inferior a 1.0x, razón que se calcula de acuerdo con la Circular Única de Emisoras. Si el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda cae por debajo de 1.0x, no podríamos incurrir en pasivos adicionales, excepto para refinanciar deuda existente para extender el vencimiento de dicha deuda en la medida en que el refinanciamiento no disminuya el Índice de Cobertura del Servicio de Deuda.

- Además de lo anterior, nuestro Comité Técnico ha implementado una política interna que nos obliga a mantener un LTV máximo de 40% (cuarenta por ciento) y un DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda) mínimo de 1.20x.

Para una descripción detallada de nuestra Política de Apalancamiento ver la sección "X. *Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera – J. Financiamientos. (i) Política de Apalancamiento*".

Al 30 de junio de 2017, tenemos un índice de apalancamiento de 24.3% con base en nuestros activos totales, un índice de apalancamiento menor que el promedio de las FIBRAS en México (29.5%).

Para los seis meses finalizados el 30 de junio de 2017 y el año finalizado el 31 de diciembre de 2016 teníamos un Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda de 1.8x y 1.7x, respectivamente y un DSCR de 5.0x y 15.9x respectivamente.

Hemos contratado instrumentos derivados para cubrir las variaciones de la tasa TIIE de los contratos de crédito. Al 30 de junio de 2017, poseemos una variedad de instrumentos derivados destinados a cubrir los cambios en las tasas de interés variables bajo nuestros contratos de crédito. Como resultado, al 30 de junio de 2017, el 63% de nuestra deuda consolidada está cubierta. Para obtener un resumen detallado de nuestros instrumentos derivados, ver sección. "X. *Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera. J. Financiamientos. (iv) Coberturas*".

Q. Normatividad

(i) General

Nuestros Hoteles están sujetos a distintas leyes, normas y reglamentos federales, estatales y locales, incluyendo disposiciones relativas a áreas comunes y requerimientos de seguridad y prevención de incendios. Consideramos que cada uno de nuestros Hoteles cuenta con los permisos y aprobaciones necesarias para operar. Consulte la sección "V. *Factores de Riesgo*".

En México, tanto el estado como el municipio otorgan una licencia comercial a cada uno de nuestros Hoteles para operar localmente. También tendremos que registrar cada uno de los Hoteles y las tarifas que se cobran en cada uno de ellos ante el Registro Nacional de Turismo, junto con cualesquier servicios relacionados tales como restaurantes y bares que se ofrecen en cada Hotel. Las leyes estatales y municipales en México también regulan la seguridad en materia de incendios. Asimismo, cada uno de nuestros Hoteles tiene que contar con licencias sanitarias y los proyectos de construcción de los Hoteles deben contar con una licencia de construcción

y autorización ambiental, y cumplir con distintos reglamentos de zonificación y uso de suelo. Consideramos que estamos en cumplimiento con todas las licencias sanitarias y de construcción aplicables en México y con las autorizaciones ambientales y reglamentos de zonificación y uso de suelo aplicables a nuestras operaciones.

Nuestros Hoteles también están sujetos a la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales. Conforme a esta ley, las sociedades están bajo la jurisdicción de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Consideramos que estamos tomando las medidas adecuadas para garantizar el cumplimiento y/o estamos en cumplimiento con todas las leyes y reglamentos ambientales.

Asimismo, nuestras operaciones 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, y las distintas Normas Oficiales Mexicanas que complementan las normas ambientales y demás legislación para la protección al consumidor tal como la Ley Federal de Protección al Consumidor y otras disposiciones emitidas por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Aprobaciones de gobiernos estatales y municipales son necesarias para casi cada: paso de la construcción de un Hotel. En general, un desarrollo requiere, entre otros; **(i)** aprobación del desarrollo preliminar, lo que incluye la autorización del diseño del desarrollo y el uso de suelo, y compromisos preliminares de la Comisión Federal de Electricidad, la CONAGUA, y agencias municipales de agua y tratamiento de aguas, para proveer al desarrollo con energía, agua y conexión al sistema de alcantarillado, respectivamente; **(ii)** aprobación del proyecto de subdivisión del terreno, en su caso; y **(iv)** una licencia de construcción. Aprobaciones adicionales tales como licencias, certificados o concesiones podrían ser necesarias en ciertos estados o municipios.

Por último, además de las regulaciones descritas anteriormente, cada uno de nuestros Hoteles está sujeto a extensas normas federales, estatales y municipales, y de forma periódica, debemos obtener diversas licencias y permisos, incluyendo sin limitar, los relacionados con la operación de restaurantes, albercas, instalaciones deportivas, estacionamientos, la venta de bebidas alcohólicas, publicidad, salud y seguridad

Consideramos que los Hoteles de nuestro Portafolio en Operación cumplen con todas las leyes y reglamentos aplicables, que hemos obtenido todas las licencias y permisos necesarios y que nuestros negocios se llevan a cabo en cumplimiento con las leyes aplicables.

(ii) Estándares de Construcción

Nos esforzaremos por desarrollar nuestros Hoteles de conformidad con estándares estrictos desarrollados por las principales Compañías Operadoras, reflejados en sus métodos de construcción y operaciones, y por operar la mayoría de nuestros Hoteles de una manera acorde a las normas y reglamentos aplicables, incluyendo de conformidad con normas de construcción estrictas, reglamentos de seguridad en materia de incendios y protección civil y esperamos aplicar dichos estándares a nuestros Hoteles cuando así sea posible.

(iii) Asuntos Ambientales

Estamos sujetos a la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente ("**LGEEPA**"), la cual establece el marco jurídico que regula la preservación, restauración y protección al medio ambiente en México. Los reglamentos emitidos de conformidad con la LGEEPA engloban áreas tales como planeación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros.

Asimismo, las operaciones de nuestros Hoteles 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, y las distintas Normas Oficiales Mexicanas que complementan las normas ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de, formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas residuales dentro de la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que estén dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. También se pueden imponer y aplicar normas estatales a nivel municipal. Estas autoridades ambientales estatales y municipales también son responsables de supervisar, implementar y garantizar el cumplimiento de las leyes, reglas y reglamentos estatales y locales en materia del medio ambiente. Estas autoridades federales, estatales y locales tienen las facultades para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden hasta suspender un desarrollo que no cumpla con las mismas. Favor de referirse a la sección "V. Factores de Riesgo – A. *Riesgos Relacionados con nuestras Operaciones – Nuestro negocio y Bienes Inmuebles arrendados está sujeto a distintas leyes y reglamentos ambientales y podemos incurrir costos que tengan un efecto adverso importante en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad conforme a posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad*".

México es parte de múltiples convenciones y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado de la República, se vuelven parte de la Ley mexicana y adquieren nivel constitucional. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental ("**ACA**" o "**NAAEC**", por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral al TLCAN, cada país miembro del TLCAN, debe asegurar que se exija el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales. Mientras que el NAAEC no faculta a los organismos ambientales de los tres socios del TLCAN para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro del TLCAN no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá sujetarse al mecanismo de resolución de controversias establecido dentro del NAAEC, que puede resultar en sanciones económicas y, en algunos casos, suspensión de los beneficios de TLCAN. Actualmente promovimos un juicio de amparo en defensa del predio en donde se encuentran ubicados los Hoteles identificados como "Courtyard Ciudad del Carmen" y "Fiesta Inn

Lofts Ciudad del Carmen” en contra de (i) la delimitación emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en la cual se incluye al predio como un supuesto terreno ganado al mar; y (ii) la concesión que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente pretenden otorgar a favor de un tercero sobre dicho predio. Favor de referirse a la sección “VI. *Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*” de este Prospecto.

R. Seguros

Los respectivos contratos de administración hotelera y de arrendamiento conforme a los cuales operamos nuestros Hoteles normalmente contienen una cláusula relativa a los seguros en los siguientes términos: (i) el propietario contratará u ordenará la contratación de una póliza que estará vigente desde la inauguración del hotel y durante todo el término del contrato; (ii) la póliza de seguro deberá amparar el hotel, sus edificios, insumos y equipo de operación (incluyendo calentadores y equipo sujeto a presión, descompostura de maquinaria y equipo electrónico) contra daños, incluyendo aquellos derivados de incendios, terremotos, erupción volcánica, inundaciones o riesgo hidro-meteorológico, cubriendo la gran mayoría del costo de reparación; (iii) la póliza de seguro también cubrirá daños emergentes incurridos por interrupción de negocios, con una cobertura equivalente a al menos 12 meses de la utilidad operativa bruta más gastos operativos fijos y sueldos, siempre que ocurran daños como resultado de los siniestros antes mencionados; (iv) el propietario, por medio del operador, en el caso de los contratos de administración hotelera, o el arrendatario, en el caso de contratos de arrendamiento, también asegurará el hotel contra daños derivados de la responsabilidad civil del hotel y cualquier responsabilidad frente a terceros, incluyendo robo y accidentes causados por terceros y/o por los empleados del hotel; y (v) las pólizas de seguro deberá emitirlas una compañía de seguros reconocida en México. Todos nuestros Hoteles en operación están asegurados contra los riesgos señalados más arriba. Adicionalmente, nuestros 3 Hoteles del Portafolio Actual en Desarrollo cuentan con seguro a la construcción y seguro contra daños de terceros.

S. Competencia

Nuestros Hoteles compiten con otros Hoteles para adquirir huéspedes en cada uno de sus mercados en base a diversos factores, incluyendo entre otros, ubicación, calidad del alojamiento, conveniencia, afiliación de marcas, tarifas de habitaciones, niveles de servicio y facilidades, y nivel de servicio al huésped. La competencia muchas veces es específica de los mercados individuales en los cuales se encuentran ubicados nuestros Hoteles, e incluye competencia de Hoteles existentes, o nuevos que operan marcas *premium* en los segmentos en los que operamos. Creemos que los Hoteles que se encuentran afiliados con marcas líderes nacionales e internacionales como Grupo Posadas, Real Turismo, City Express, Accor, NH, Marriot, Hilton, IHG Choice o Hyatt, como es el caso de aquellos Hoteles de nuestro Portafolio Actual, gozarán de ventajas competitivas asociadas con la operación de dichas marcas. El aumento de la competencia podría afectar nuestros ingresos y ocupación y podría obligarnos a proveer facilidades adicionales, o mejoras de capital, mismas que de otro modo no tendríamos que realizar y podrían afectar material y adversamente nuestros resultados de operación y liquidez.

Nos enfrentamos a una competencia para la adquisición de Hoteles por parte de fondos de inversión, otras FIBRAS existentes o futuras, compañías de Hoteles y quienes estén relacionados con la adquisición de hoteles. Algunos de dichos competidores tienen mayores recursos financieros y operacionales así como acceso a capital del que nosotros tenemos y podrían tener mayor conocimiento de los mercados en los que buscamos invertir. Dicha competencia podría reducir el número de oportunidades de inversión que nos fue ofrecido, y disminuir el atractivo de los términos en los cuales nosotros vayamos a adquirir nuestras inversiones hoteleras, incluyendo el costo de los mismos.

Asimismo, enfrentamos competencia del mercado en línea enfocado principalmente a plataformas virtuales cliente-a-cliente, tales como "Airbnb", la cual permite a sus usuarios arrendar (en estancias cortas o prolongadas) bienes inmuebles turísticos, incluyendo departamentos, hostales, o cuartos de hotel.

Estamos expuestos a competencia significativa por parte de diversos Hoteles en México, Estados Unidos (incluyendo Miami) y el Caribe para nuestros Hoteles ubicados en destinos populares para turistas en México, considerando que el segmento de Servicio Completo caracteriza por ser un mercado fragmentado con una competencia institucional relativamente limitada.

T. Empleados

FibraHotel no tiene empleados de ninguna clase ni relación laboral alguna con los empleados de las Compañías de Servicios. Dependemos de las Compañías de Servicios para proveer al Administrador de recursos humanos suficientes para la operación de nuestros Hoteles, según sea el caso, excluyendo al personal del comité ejecutivo (es decir, Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, y otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva), el cual es y será proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso sujeto a nuestra supervisión y vigilancia. Al 30 de junio de 2017, las Compañías de Servicios tienen inicialmente un aproximado de 3,800 empleados. De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, cada una de las Compañías de Servicios tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 5% de la nómina que administra cada una de ellas para cubrir sus gastos operativos. Rembolsaremos a las Compañías de Servicios los montos que les paguen a sus empleados por concepto de salarios y prestaciones. Cada una de las Compañías de Servicios contratarán para nuestro beneficio los empleados para cada uno de los Hoteles de acuerdo a las instrucciones de la Compañía Operadora correspondiente.

U. Información Corporativa

Nuestra oficina principal está ubicada en Torre Corporativo World Plaza, Av. Santa Fe # 481, Piso 7, Col. Cruz Manca, Ciudad de México, México, C.P. 05349. Nuestro teléfono es +52 (55) 5292-8050.

XIV. DESCRIPCIÓN DE CONTRATOS RELEVANTES.

A. General

Hemos celebrado un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor y un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y nuestro Administrador celebrará Contratos de Servicios con las Compañías de Servicios, en relación con cada uno de nuestros Hoteles en operación y en desarrollo, como se describe a continuación. Somos parte de 79 Contratos de Operación Hotelera y 3 Contratos de Arrendamiento con tres Compañías Operadoras independientes. Conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor nos ayuda a formular e implementar nuestra estrategia de inversión y nuestra estrategia de financiamiento. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador lleva a cabo la administración y gestión diaria de nuestros negocios y activos. Conforme a los Contratos de Servicios, las Compañías de Servicios son responsables de proporcionar a nuestro Administrador el personal operativo necesario para la operación de nuestros Hoteles, excluyendo el personal del comité ejecutivo, el cual provee directamente la empresa de administración hotelera respectiva. Algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor y/o Administrador, incluyendo a Simón Galante Zaga tienen participaciones en nuestro Asesor y en las Compañías de Servicios. Nuestro Asesor está integrado inicialmente por tres funcionarios, nuestro Administrador está integrado por cuatro funcionarios y un grupo de empleados auxiliares y las Compañías de Servicios tienen aproximadamente 3,800 empleados.

La siguiente tabla establece los nombres y cargos de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor, el Administrador y las Compañías de Servicios:

Nombre	Edad	Cargo
Simón Galante Zaga	45	Director General de nuestro Asesor
Eduardo López García	50	Director Financiero de nuestro Asesor y Director General de nuestro Administrador
Edouard Boudrant	38	Director Administrativo y de Finanzas de nuestro Administrador
Guillermo Bravo	36	Director de Desarrollo Corporativo y de Relaciones con Inversionistas de nuestro Administrador
Claudia Lorena García Núñez	45	Directora Jurídica de nuestro Asesor y Administrador
José Luis Jácome Herrera	35	Dirección de Operación Hotelera de nuestro Administrador
Karina Betancourt Aranda	40	Administrador Global de Resorts del Administrador

B. Contrato de Asesoría y Planeación

Conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador, en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, apoyarnos en nuestra relación con los inversionistas y proporcionarnos oportunidades de inversión en hoteles, así como de asistirnos en la implementación de decisiones importantes, incluyendo, sin limitación, las siguientes:

- brindarnos asesoría y hacernos recomendaciones con respecto a adquisiciones de bienes inmuebles;
- asesorarnos con relación a la integración de nuestro portafolio;
- asesorarnos con relación a nuestra estructura y desarrollo de capital;
- asistir a nuestro Administrador en la identificación, financiamiento, selección y adquisición de nuestros inmuebles;
- asesorar a nuestro Administrador con relación a proyectos de desarrollo y redesarrollo, incluyendo asesorar a nuestro Administrador en la elección y análisis de sitios, diseño y administración de obra;
- apoyar a nuestro Administrador en procurar posibles oportunidades de adquisición y desarrollo y de otra manera poner a nuestra disposición su red de relaciones en la industria;
- apoyar a nuestro Comité Técnico en el desarrollo de criterios para el financiamiento de deuda y capital;
- asistir en la elaboración de informes e información estadística y económica;
- brindar asesoría y hacer recomendaciones sobre cómo definir, o solicitar un cambio de, planos, proyectos, presupuestos, calendarios y políticas, que considere necesarios y convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de nuestros proyectos ;
- brindar asesoría y hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico con relación a personas que potencialmente podrían cumplir las funciones de supervisar, auditar y controlar los actos del Fiduciario, proveedores de servicios, abogados y otras empresas relacionadas con nosotros;
- brindar asesoría y hacer recomendaciones sobre como presentar, de la mejor manera posible, informes de actividades con relación al control interno y a la supervisión;
- brindar asesoría y hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico y a nuestro Administrador sobre el desarrollo de sus actividades y el cumplimiento con sus obligaciones frente al Fiduciario;
- recomendar a nuestro Administrador cómo organizar y elaborar mejor el inventario de nuestros proyectos, incluyendo las características de cada inmueble o adquisición;
- hacer recomendaciones, asesorar y presentar los planes necesarios conforme a los cuales se implementarán las siguientes acciones: (i) control y supervisión de nuestras obligaciones fiscales; (ii) garantizar el cumplimiento con nuestras obligaciones, especialmente con respecto a obligaciones relacionadas con los CBFIs y aquellas derivadas de la Ley del Mercado de Valores y cualquier disposición relacionada;

- asesoría respecto de las actividades relacionadas con la supervisión de los auditores internos y externos, así como de los abogados y otros proveedores de servicios técnicos y de otra índole del Fiduciario;
- recomendar todas las políticas y lineamientos necesarios para tramitar licencias, permisos y otras autorizaciones necesarias para los proyectos;
- brindar asesoría en materia (a) de administración, operaciones, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, representación, control, dirección, comercialización, importación, exportación y (b) judicial, contable, fiscal, administrativa, financiera, económica, técnica, arquitectónica, de ingeniería y construcción, con relación a cualquier proyecto y nosotros;
- asesorar a nuestro Administrador en sus relaciones con Compañías Operadoras y las marcas de hoteles relacionadas;
- asesorar a nuestro Administrador en sus funciones de administración de activos; y
- cumplir con todas las funciones necesarias para prestar sus servicios conforme al Contrato de Asesoría y Planeación.

(i) Informes

El Contrato de Asesoría y Planeación exige a nuestro Asesor proporcionar al Fiduciario y a nuestro Comité Técnico informes trimestrales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

(ii) Equipo de Administración

Nuestro Asesor cuenta con 3 empleados. Su equipo directivo está encabezado por Simón Galante Zaga, su Director Ejecutivo, Eduardo López García, su Director Financiero y Claudia Lorena García Núñez, Directora Jurídica de nuestro Asesor.

(iii) Contraprestación Anual del Asesor

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría y Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente al 1.00% (uno por ciento) del valor en libros sin depreciar, neto de deuda, de nuestros activos.

No pagaremos a nuestro Asesor una comisión por adquisición sobre los activos adquiridos o cualquier otro tipo de comisión.

(iv) Variaciones al Monto de la Contraprestación

El Comité Técnico del Fideicomiso FibraHotel planea someter a consideración de los Tenedores en la próxima asamblea de Tenedores una propuesta para modificar, entre otras cosas: (i) el Contrato de Fideicomiso y (ii) el Contrato de Asesoría y Planeación, con el objeto de que cualquier modificación a la Contraprestación Anual del Asesor para aumentar el monto de la misma, requiera entre otros: (i) la recomendación del Comité de Prácticas dirigida a nuestro Comité Técnico en dicho

sentido, para lo cual el Comité de Prácticas deberá escuchar la opinión de un experto independiente; (ii) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en el sentido de proponer dicha modificación a la Asamblea de Tenedores; (iii) la recomendación del Comité Técnico en dicho sentido dirigida a la Asamblea de Tenedores; y (iv) que la asamblea correspondiente haya sido convocada con al menos 30 días de anticipación y cuente con el voto favorable de al menos el 51% de los CBFIs en poder del gran público inversionista (conforme dicho término en la Ley del Mercado de Valores), excluyendo el voto de los miembros del grupo de control.

(v) Vigencia

El Contrato de Asesoría y Planeación tiene un término inicial de cinco años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe a continuación.

(vi) Destitución del Asesor; Terminación

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*," según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, la cual se denominará como "causa," o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin "causa," por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes del quinto aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una indemnización por terminación igual a cinco veces la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, menos el monto de cualquier comisión anual anteriormente pagada a nuestro Asesor por servicios prestados. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por "causa" o después del quinto aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tiene derecho al pago de la indemnización por terminación. Tanto nosotros como nuestro Asesor podremos dar el Contrato de Asesoría y Planeación por terminado mediante previo aviso por escrito con 90 (noventa) días de anticipación sin el pago de una indemnización por terminación después del término inicial de cinco años. Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad de un Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por 5 miembros. Cuatro de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo los señores Albert Galante Saadia, Simón Galante Zaga, Alberto Galante Zaga, y Roberto Galante Totah, tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto por "causa".

Como se define en nuestro Contrato de Fideicomiso, "causa" (*Conducta de Destitución*) significa, con relación a cualquier persona, **(a)** una sentencia definitiva que declare a dicha persona responsable de fraude, mala fe o negligencia inexcusable con relación a sus obligaciones (cada uno, según se interprete conforme a derecho en México), **(b)** cualquier conducta penal (conforme a las leyes de México) o incumplimiento intencional con la ley por dicha persona, según se relacione con

nuestro Contrato de Fideicomiso o sus negocios, **(c)** incumplimiento sustancial por dicha persona con nuestro Contrato de Fideicomiso, o cualquier otro contrato derivado de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (D) la quiebra de dicha persona.

(vii) Responsabilidad e Indemnización

El Contrato de Asesoría y Planeación establece que nuestro Asesor no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

(viii) Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Asesoría y Planeación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Asesoría y Planeación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

C. Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador en general es responsable de la administración general y gestión diaria de nuestros negocios, incluyendo entre otras funciones, las siguientes:

- revisar gastos e ingresos;
- funciones de tesorería y administración de efectivo;
- elaborar estados financieros y revisar declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento con las disposiciones fiscales;
- supervisar a nuestros auditores externos y abogados;
- supervisar el cumplimiento con los requerimientos aplicables relacionados con los valores y los mercados de valores;
- actividades de relaciones con los inversionistas;
- procurar y llevar a cabo auditoría previa sobre oportunidades de adquisición y desarrollo de inmuebles y consultar con nuestro Asesor al respecto;
- presentar propuestas de adquisición y disposición de inmuebles a nuestro Comité Técnico y a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- determinar, en coordinación con la empresa de administración hotelera respectiva, en su caso, el momento adecuado de renovar, modificar, desarrollar o re-desarrollar nuestros inmuebles y coordinar dichas renovaciones, modificaciones, desarrollos y redesarrollos, incluyendo seleccionar, contratar con y supervisar arquitectos, ingenieros, contratistas y proveedores de materiales;

- iniciar y coordinar el mantenimiento de los inmuebles, incluyendo pintura y alfombrado, y diseñar y supervisar las mejoras, en relación con el elemento comercial de nuestro portafolio;
- negociar la cobertura de seguros para nuestros inmuebles y encargarse de las reclamaciones de seguros;
- obtener los permisos y licencias necesarias;
- llevar a cabo funciones de publicidad y marketing para los elementos comerciales;
- elaborar, en coordinación con la empresa de administración hotelera respectiva, en su caso, programas de mantenimiento (es decir, cualesquier estudios, planes, informes, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios relacionados con la renovación y mantenimiento de nuestros inmuebles para garantizar que estén en buenas condiciones de operación y funcionamiento) y sus respectivos presupuestos y presentarlos a nuestro Comité Técnico para su revisión y aprobación;
- informar a los inquilinos de cualquier aumento a las cuotas de mantenimiento, de conformidad con los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, en relación con el elemento comercial de nuestro portafolio;
- dirigir y supervisar los litigios, evicciones y otros asuntos legales derivados de nuestros inmuebles;
- supervisar los procesos de facturación y cobranza, incluyendo compilar el trabajo financiero relacionado con nuestros registros financieros y fiscales en relación con el elemento comercial de nuestro portafolio;
- establecer términos y condiciones generales para las negociaciones de los contratos de administración hotelera para nuestros inmuebles y revisar y aprobar todos los contratos de administración hotelera antes de su celebración;
- conforme a los contratos de administración hotelera: (a) analizar y aprobar el plan de negocios anual de cada Hotel propuesto y presentado por la empresa de administración hotelera correspondiente; (b) aprobar el presupuesto de gastos e ingresos propuesto y presentado por la empresa de administración hotelera respectiva; (c) aprobar el programa de gastos de capital propuesto y presentado por la empresa de administración hotelera correspondiente; y (d) en general, hacer valer todos los derechos de nuestro Administrador conforme a los contratos de administración hotelera; y
- llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios contemplados en el Contrato de Administración.

(i) Equipo de Administración

Nuestro Administrador inicialmente lleva y seguirá llevando la administración del día a día de nuestros negocios por medio de sus propios directivos y empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado por Eduardo López García, su Gerente General, Edouard Boudrant, su Director de Finanzas, Guillermo Bravo, Director de Desarrollo Corporativo y de Relaciones con Inversionistas, Claudia Lorena García Núñez, Directora Jurídica, José Luis Jácome Herrera, Director de Operación Hotelera de nuestro Administrador y Karina Betancourt Aranda, Administrador Global de Resorts del Administrador.

(ii) Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador pagará sus propios gastos, incluyendo gastos operativos, su parte proporcional de los gastos generales y cualquier gasto por impuestos, de sus ingresos. Cualquier utilidad después de impuestos de nuestro Administrador nos es y será distribuida periódicamente y seremos responsables por cualquier déficit entre los gastos e ingresos de nuestro Administrador.

(iii) Vigencia

El Contrato de Administración tiene un término inicial de cinco años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo que se dé terminado anticipadamente como se describe a continuación.

(iv) Destitución del Administrador; Terminación

Tanto nosotros como nuestro Administrador podremos dar el Contrato de Administración por terminado mediante previo aviso por escrito con 90 días de anticipación después del término inicial de 5 años.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*," según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, la cual se denominará como "causa," o (ii) por resolución de los Tenedores del 66% (sesenta y seis por ciento) nuestros CBFIs en circulación.

Como se define en nuestro Contrato de Fideicomiso, "causa" (*Conducta de Destitución*) significa, con relación a cualquier persona, **(a)** una sentencia definitiva que declare a dicha persona responsable de fraude, mala fe o negligencia inexcusable con relación a sus obligaciones (cada uno, según se interprete conforme a derecho en México), **(b)** cualquier conducta penal (conforme a las leyes de México) o incumplimiento intencional con la ley por dicha persona, según se relacione con nuestro Contrato de Fideicomiso o sus negocios, **(c)** incumplimiento sustancial por dicha persona con nuestro Contrato de Fideicomiso, o cualquier otro contrato derivado de nuestro Contrato de Fideicomiso, o **(c)** la quiebra de dicha persona.

(v) Responsabilidad Indemnización

El Contrato de Administración dispone que nuestro Administrador no asumirá responsabilidad alguna excepto por la prestación de los servicios contemplados en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

(vi) Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Administración ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Administración han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

D. Contratos de Servicios

De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, cada una de las Compañías de Servicios, es responsable de proporcionar a nuestro Administrador el personal de operación necesario para operar nuestro negocio hotelero, según sea el caso, excluyendo al personal del comité ejecutivo (es decir, Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, y otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva), el cual es y será proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso sujeto a nuestra supervisión y vigilancia. De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, cada una de las Compañías de Servicios tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 5% de la nómina que administra cada una de ellas para cubrir sus gastos operativos. Rembolsaremos a las Compañías de Servicios los montos que les paguen a sus empleados por concepto de salarios y prestaciones.

(i) Equipo de Administración

Las Compañías de Servicios tienen inicialmente un aproximado de 3,800 empleados. El equipo directivo de las Compañías de Servicios no incluye ninguno de los directivos de nuestro Asesor o Administrador.

(ii) Comisiones

De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, las Compañías de Servicios tienen derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al porcentaje 5% del total de la nómina que administran.

(iii) Vigencia

Los Contratos de Servicios tienen un término inicial de cinco años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo que sea terminado anticipadamente como se describe a continuación.

(iv) Terminación

Podríamos dar por terminados los Contratos de Servicios en cualquier momento sin causa alguna.

(v) Responsabilidad Indemnización

Los Contratos de Servicios disponen que las Compañías de Servicios asumirán cualquier responsabilidad derivada de sus relaciones personales y subordinadas con el personal operativo necesario para la operación de nuestros negocios hoteleros, liberándonos de cualquier obligación de esa naturaleza, por lo que en el supuesto de

que lleguemos a recibir cualquier reclamación por parte de cualquiera de las personas antes mencionadas, las Compañías de Servicios estarán obligadas a indemnizarnos y sacarnos en paz de cualquier reclamación, demanda, conflicto, requerimiento o acción de naturaleza laboral, mercantil, civil, penal o de alguna otra en que nos veamos involucrados con motivo de la ejecución de los servicios contratados con dichas Compañías de Servicios.

(vi) Ley Aplicable; Jurisdicción

Los Contratos de Servicios han sido celebrados en español y se rigen conforme a las leyes mexicanas. Las partes de los Contratos de Servicios han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dichos instrumentos.

E. Contrato de Obra

Hemos celebrado varios Contratos de Obra en relación con nuestros Hoteles. En general celebramos un Contrato de Obra por cada tipo de construcción a ser realizada, en la forma y características de cada programa de obra. Las contratistas podrán, previa aprobación de cada supervisor, contratar subcontratistas.

Las contratistas son responsables, entre otras cosas, de suministrar e instalar los materiales, supervisar trabajos y obras que realicen subcontratistas, comprar o arrendar maquinaria y equipo para la realización de la obra, elaborar pruebas de laboratorio y resistencia de materiales, cumplir con la legislación ambiental, realizar reportes semanales respecto a los avances de la obra, contratar personal, y, en general, realizar todos los trabajos que se requieran para la total terminación de la obra.

Generalmente podemos modificar las condiciones al programa de obra por medio de órdenes de cambio, que no podrán exceder en su conjunto el 10% del precio alzado máximo garantizado o del volumen de trabajos contratados.

Para garantizar el oportuno y debido cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, las contratistas entregan ciertas fianzas expedidas por una compañía afianzadora autorizada. Asimismo, la contratista está obligada a contratar a su cuenta un seguro de responsabilidad civil general que deberá permanecer vigente hasta la terminación del Contrato de Obra. En caso de retraso en la fecha de entrega, por causas imputables a las contratistas, éstas tendrán una penalidad.

F. Los Contratos de Operación Hotelera y de Arrendamiento

Al 30 de junio de 2017, hemos celebrado 79 Contratos de Operación Hotelera (de los cuales 72 contratos tienen como objeto Hoteles en operación y 7 contratos tienen como objeto Hoteles en desarrollo) y 3 Contratos de Arrendamiento respecto de propiedades que pertenecen a nuestro Portafolio Actual. En relación con nuestro Portafolio Actual, hemos celebrado 61 Contratos de Operación Hotelera con Grupo

Posadas, 13 Contratos de Operación Hotelera con Marriott International, y 5 Contratos de Operación Hotelera con Grupo Real Turismo¹⁰.

En cada uno de los Hoteles bajo Contrato de Operación Hotelera, la Compañía Operadora correspondiente es responsable, entre otras cosas, de llevar a cabo la operación del Hotel, establecer un plan de negocios anual y un presupuesto de gastos anual, determinar la tarifas de las habitaciones, sufragar los gastos de operación con cargo a las cuentas, aconsejar en relación con desembolsos que sean necesarios, preparar planes de mercadotecnia y contratar, para nuestro beneficio, a los empleados para cada uno de nuestros Hoteles.

No tenemos empleados relacionados con la operación rutinaria de nuestros Hoteles. Adicionalmente, cada Compañía Operadora lleva el registro de reservaciones y ocupación con un sistema centralizado de reservaciones que incluye software, desarrollado por cada una de las Compañías Operadoras, cada operadora administra un *call center* que incluye a nuestro Hotel y una página electrónica, implementa programas de lealtad y promociona publicidad diseñada por la propia Compañía Operadora.

Actualmente pagamos a las Compañías Operadoras comisiones variables basadas en utilidades brutas de operación e ingresos, así como una cuota fija, misma que se establece individualmente en cada uno de los Contratos de Operación Hotelera.

Los plazos de vigencia de nuestros Contratos de Operación Hotelera varían entre 5 y 25 años, con renovaciones automáticas disponibles por 5 años adicionales en algunos de nuestros contratos.¹¹

Durante la vigencia de nuestros Contratos de Operación Hotelera, estamos obligados a asegurar nuestros Hoteles, edificios, instalaciones y equipo, incluyendo cualquier bien propiedad de nuestros huéspedes, contra riesgos derivados de fuego y otras formas de daño material que sufra el Hotel, así como contra los perjuicios relacionados con la interrupción de la operación del negocio por un monto equivalente a 12 meses de utilidad operativa bruta. Las Compañías Operadoras que son parte de nuestros Contratos de Operaciones de Hoteles están obligadas a obtener, en nuestra representación, seguros de responsabilidad civil y seguros que brinden cobertura contra robo y accidentes causados por terceros o empleados del Hotel. Estos seguros pueden ser contratados directamente por los Hoteles. Las primas relacionadas con dichas pólizas de seguro son consideradas gastos operativos conforme a nuestros Contratos de Operación Hotelera y, por lo tanto, son pagadas con cargo a la utilidad de cada Hotel. Si la utilidad bruta operativa de cualquier mes no es suficiente para cubrir la totalidad del pago de las primas, estamos obligados a pagar la parte insoluble de las primas correspondientes.

¹⁰ Los siguientes Hoteles cuentan con un solo Contrato de Operación cuyo objeto son dos Hoteles: (i) Fiesta Inn Monclova y Fiesta Inn Lofts Monclova (ii) Fiesta Inn Monterrey La Fe y Fiesta Inn Lofts Monterrey La Fe y (iii) Fiesta Inn Querétaro y Fiesta Inn Lofts Querétaro

¹¹ En el caso del Hotel Courtyard Tereo, el Contrato de Operación Hotelera tiene opción de terminación, resolución, renovación o prórroga automática en el caso en que lo sean el cedidos los contrato de servicios internacionales y/o el contrato de licencia y regalías, durante el mismo plazo y en los mismos términos.

Las Compañías Operadoras están obligadas a llevar a cabo la apertura, en nuestra representación, de una cuenta de reserva para reparaciones mayores, remplazos y otros gastos, depositando entre el 2% y el 5%¹², determinado individualmente para cada Contrato de Operación, de los ingresos operativos brutos cada mes en dicha cuenta (inclusive si dicha cuenta tiene reservas existentes de meses anteriores). Si la utilidad operativa bruta mensual de cualquier mes no es suficiente para completar los requerimientos de dicha reserva, estamos obligados a depositar la diferencia faltante en dicha cuenta.

Grupo Posadas tiene derechos limitados de preferencia¹³, mismo al que ha renunciado en relación con todas las enajenaciones de Hoteles por FibraHotel a terceros o a afiliadas nuestras, sujeto a la condición de que dicho comprador acuerde en la cesión del Contrato de Operación Hotelera existente o Contrato de Arrendamiento existente, según sea el caso, con Grupo Posadas o celebre un nuevo Contrato de Operación Hotelera o arrendamiento, según sea aplicable, con Grupo Posadas en términos y condiciones idénticos a los que contienen los Contratos de Operación Hotelera o arrendamiento, según sea el caso, existentes en los Hoteles correspondientes. Los adquirentes de los Hoteles estarán obligados a mantener vigente el Contrato de Operación Hotelera o Contrato de Arrendamiento, según sea el caso, existente sobre dicha propiedad o celebrar nuevos conforme a lo mencionado, y si no logramos que el adquirente mantenga vigentes dichos contratos o celebre nuevos en los términos descritos, estaremos obligados a pagar a Grupo Posadas una pena convencional determinada individualmente para cada Contrato.

Nuestros Contratos de Operación Hotelera pueden estar sujetos a terminación anticipada en los siguientes casos, entre otros: **(i)** incumplimiento de pago respecto a cualquier monto debido conforme a un Contrato de Operación Hotelera o de los términos bajo dicho contrato; **(ii)** concurso mercantil, insolvencia de cualquiera de las partes; **(iii)** condición resolutoria que no se verifique dentro de los 24 meses siguientes, en el entendido que dicho plazo podrá ser prorrogado en caso que se actualicen las siguientes condiciones: **(a)** la transmisión de la propiedad del inmueble o adquisición de derechos de uso y goce del inmueble a la propietaria por parte de su legítimo dueño; **(b)** la emisión de licencia o permiso de construcción del Hotel por las autoridades competentes por virtud del cual se declare o reconozca que el inmueble es apto para que se construya y explote en él; o **(c)** la firma del Contrato de Arrendamiento del inmueble a la propietaria por el concesionario titular; **(iv)** el embargo de los bienes del Hotel; **(v)** imposibilidad para obtener el seguro requerido bajo los Contratos de Operación Hotelera; y **(vi)** si nos fusionamos o escindimos sin el previo consentimiento de la Compañía Operadora. Adicionalmente, los Contratos de Operación Hotelera relacionados con el Portafolio Actual pueden ser objeto de terminación anticipada por la Compañía Operadora si **(a)** durante dos años fiscales consecutivos, el Hotel en cuestión no ha generado ingresos brutos derivados de sus operaciones; **(b)** si el total del ingreso operativo generado por dicho Hotel durante el último año o los últimos 5 ejercicios fiscales es inferior al 85% o 90%, según sea

¹² En el caso del Hotel Courtyard Toreo, la cuenta de reserva tendrá monto mínimo de \$2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), sin contar intereses devengados, dicho monto podrá revisado y ajustado anualmente.

¹³ En el caso del Hotel Courtyard Toreo, no existe un derecho de preferencia. Sin embargo, en caso de Transmisión del Hotel, el adquirente del mismo tendrá que cubrir ciertos requisitos a satisfacción de la Compañía Operadora, así como cierta cantidad para los costos de transmisión, en el entendido que dicha cantidad no es una pena convencional.

aplicable para cada Contrato, del ingreso operativo bruto estipulado en el presupuesto anual y en el plan de negocios anuales del Hotel mencionado, para ese mismo año o mismos 5 ejercicios fiscales, según sea determinado para cada Contrato; o **(c)** si el RevPAR es menor al previsto en el plan de operación anual del Hotel mencionado para ese año. Para llevar a cabo la terminación anticipada en virtud de la presente disposición, la Compañía Operadora tiene que entregarnos de forma previa y por escrito una notificación por escrito de dos meses antes de la fecha en que el Contrato de Operación Hotelera sea terminado. El presente derecho de terminación anticipada solo podrá ejercerse si, durante los periodos indicados en (a), (b) y (c) arriba transcritos, las condiciones en el mercado de la hotelería son normales (por ejemplo, no existan eventos extraordinarios fuera del control de la Compañía Operadora que tengan un efecto negativo directo en el presupuesto anual, tales como cambios en las condiciones macroeconómicas en México y ciertos cambios in la situación política y la seguridad nacional en México).¹⁴

Nuestros Contratos de Arrendamiento contienen estipulaciones similares en relación con gastos de capital, desembolsos, seguros, derecho de preferencia y eventos de terminación a los contenidos en los Contratos de Operación Hotelera. Dos de nuestros Contratos de Arrendamiento terminarían entre diciembre de 2014 y diciembre de 2016, sin embargo, tienen renovaciones automáticas o por acuerdo por periodos de 5 años. A la fecha ninguna de las partes ha dado por terminado dichos Contratos, por lo que se encuentran vigentes conforme a las renovaciones. El tercero de nuestros Contratos de Arrendamiento tiene un plazo de 20 años contado a partir de 2015 y podrá ser renovado, por las partes previo acuerdo por escrito, por periodos adicionales de 5 años cada uno. Esperamos celebrar Contratos de Operación en sustitución de dichos Contratos de Arrendamiento en términos sustancialmente similares a los Contratos de Operación actualmente existentes.

¹⁴ Asimismo, para el caso del Hotel Courtyard Tereo, el Contrato podrá ser terminado anticipadamente; **(i)** en caso de alguna de las partes participe o se convierta en persona vetada, es decir, con la cual está prohibido establecer relaciones comerciales, incluyendo las descritas en la Orden Ejecutiva 13224 de EUA; **(ii)** si la construcción del Hotel no se haya finalizado dentro de los 36 meses siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Operación Hotelera; **(iii)** por cancelación o alteración de carta de crédito; **(iv)** por incumplimiento de la Compañía Operadora en cuanto a la restricción territorial; **(v)** si existe un incumplimiento de conformidad con el contrato de servicios internacionales, del contrato de licencia y regalías, acuerdo de no perturbación o acuerdos Marriot.

G. Resumen de funciones y responsabilidades

La siguiente tabla presenta un resumen de las diversas funciones de nuestro Asesor, nuestro Administrador, las Compañías de Servicios y las Compañías Operadoras, las comisiones respectivas que se pagarán a cada uno de ellos y el término de vigencia de los contratos correspondientes:

Administración Hotelera

Propiedad	Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. (Asesor)	Fibra Hotelera, S.C. (Administrador)	Compañías de Servicios	Compañías Operadoras
Responsabilidades/ Servicios	<p>Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. es propiedad completa de Roberto Galante Totah, Alberto Galante Zaga, Simón Galante Zaga, Eduardo López García, y Grupo Invermem, S.A. de C.V.</p> <p>Asesorar y orientar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador en la planeación estratégica y financiera a largo plazo</p> <p>Apoyarnos en la implementación de decisiones principales</p> <p>Brindar asistencia en</p>	<p>Fibra Hotelera S.C. es propiedad de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como fiduciario del fideicomiso F/1596, tenedor de 99.99% del capital de la sociedad y seremos titulares del 0.01% del capital de la compañía a través de un fideicomiso.</p> <p>La administración del día a día de nuestros negocios</p> <p>Mantenimiento de nuestros inmuebles y Hoteles</p> <p>Obtener las licencias y permisos necesarios</p> <p>Llevar a cabo una auditoría previa sobre las posibles oportunidades de adquisición y desarrollo</p>	<p>Empresas filiales de Grupo GDI</p> <p>Proporcionar a nuestro Administrador el personal operativo necesario para la operación de nuestros negocios hoteleros, según sea el caso, excluyendo al personal del comité ejecutivo</p>	<p>Grupo Posadas, Marriott International y Camino Real</p> <p>Llevar a cabo la administración de nuestros Hoteles.</p> <p>Establecer un plan de negocios anual y un presupuesto de gastos anual.</p> <p>Determinar las tarifas de las habitaciones y los descuentos.</p> <p>Sufragar los gastos de</p>

	Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. (Asesor) nuestras relaciones con los inversionistas Obtener oportunidades de inversión para nosotros	Fibra Hotelera, S.C. (Administrador) Supervisar proyectos de renovación, desarrollo y redesarrollo Vigilar servicios públicos Encargarse de asuntos de seguros Negociar contratos de administración hotelera relacionados con los Hoteles Proveer ciertos servicios no relacionados con la renta de habitaciones	Compañías de Servicios	Compañías Operadoras operación con cargo a nuestras cuentas. Asesorar en relación con los desembolsos de capital necesarios. Preparar planes de mercadotecnia. Contratar en nuestro beneficio a los empleados para cada uno de nuestros Hoteles.
Comisión(es)	Una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente al 1.00% (uno por ciento) del valor en libros sin depreciar, neto de deuda, de nuestros activos No se pagarán comisiones adicionales	Pagaré sus propios gastos, costos y gastos relacionados con los servicios hoteleros diferentes a cuartos, su parte proporcional de los gastos generales y cualquier gasto por impuestos, de sus ingresos. Cualquier utilidad después de impuestos de nuestro Administrador nos es distribuido periódicamente y seremos responsables por cualquier déficit entre los gastos e ingresos de nuestro Administrador.	Una contraprestación mensual equivalente a 5% del total de la nómina que administran	Actualmente pagamos a las Compañías Operadoras comisiones variables basadas en utilidades brutas de operación e ingresos, así como una cuota fija, misma que se establece individualmente en cada uno de los Contratos de Operación Hotelera
Vigencia del/de los	Término inicial de	Término inicial de cinco años	Término inicial de cinco	Los plazos de vigencia de nuestros Contratos

	Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V. (Asesor)	Fibra Hotelera, S.C. (Administrador)	Compañías de Servicios	Compañías Operadoras
Contrato(s)	cinco años Se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo que se dé por terminado anteriormente	Se renovará automáticamente por períodos de un año, salvo que se dé por terminado anteriormente	años Se renovará(n) automáticamente por períodos de un año, salvo que se dé(n) por terminado(s) anteriormente	de Operación Hotelera varían entre 5 y 25 años, con renovaciones automáticas disponibles por 5 años adicionales en algunos de nuestros contratos

XV. ADMINISTRACIÓN

A. Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico actualmente está integrado por 11 miembros propietarios (4 de los cuales son miembros independientes) y 4 miembros suplentes. El nombre y edad de las personas que fungen como miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, nombrados conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, se indican a continuación:

	Miembros Tenedores	Cargo	Edad	Sexo	Fecha de su designación
1.	Roberto Galante Totah	Miembro del Comité Técnico	81	Masculino	6 de diciembre de 2012
2.	Alberto Galante Zaga	Miembro del Comité Técnico	55	Masculino	6 de diciembre de 2012
3.	Simón Galante Zaga	Miembro del Comité Técnico	45	Masculino	6 de diciembre de 2012
4.	Adolfo Benjamín Fastlicht Kurián	Miembro del Comité Técnico	51	Masculino	6 de diciembre de 2012
5.	Jorge Sandor Valner Waxtein	Miembro del Comité Técnico	56	Masculino	6 de diciembre de 2012
6.	Albert Galante Saadia	Miembro del Comité Técnico	60	Masculino	6 de diciembre de 2012
7.	Mayer Zaga Bucay	Miembro del Comité Técnico	62	Masculino	6 de diciembre de 2012
8.	Manuel Zepeda Payeras	Miembro Independiente del Comité Técnico	71	Masculino	6 de diciembre de 2012
9.	Jaime Zabłudowsky Kuper	Miembro Independiente del Comité Técnico	61	Masculino	6 de diciembre de 2012
10	Felipe de Yturbe Bernal	Miembro Independiente del Comité Técnico	71	Masculino	6 de diciembre de 2012
11	Pablo de la Peza Berríos	Miembro Independiente del Comité Técnico	61	Masculino	29 de abril de 2014

Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras no sean revocados sus nombramientos y continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos en Asamblea de Tenedores tomen posesión de los mismos. A la fecha del presente Prospecto, el 100% de los miembros propietarios y suplentes de nuestro Comité Técnico son hombres.

B. Información Biográfica

La siguiente sección contiene la información biográfica de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico.

Roberto Galante. Socio fundador y Presidente de Grupo GDI, el Sr. Roberto Galante cuenta con más de 40 años de experiencia en el ramo inmobiliario y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años. Previo la creación de Grupo GDI, de 1989 a 2005 fue fundador y Presidente del Consejo de Súper Jeans, empresa dedicada a la venta de ropa casual con cobertura nacional. Actualmente es miembro ejecutivo del Consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, empresas de Grupo GDI.

Alberto Galante. Socio, Co-Presidente del Consejo y Vicepresidente de Grupo GDI, miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años. Previo a la creación de Grupo GDI, de 1989 a 2005 fue socio fundador y Director General del Consejo de Súper Jeans, empresa dedicada a la venta de ropa casual con cobertura nacional. Actualmente es miembro ejecutivo del Consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, empresas de Grupo GDI.

Simón Galante. Socio fundador y CEO de Grupo GDI, el Sr. Simón Galante cuenta con más de 20 años de experiencia en el ramo inmobiliario hotelero, residencial y comercial, como desarrollador y administrador de inmuebles, así como en la adquisición, desarrollo y financiamiento de proyectos inmobiliarios y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años. El Sr. Simón Galante es miembro ejecutivo del Consejo de Fondo Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, empresas de Grupo GDI. El Sr. Simón Galante cuenta con una especialización en Dirección de Empresas por el IPADE.

Adolfo Benjamín Fastlicht Kurian. El Señor Fastlicht es socio fundador y CEO de Icon Group, una empresa mexicana de desarrollo inmobiliario, ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años. El Señor. Fastlicht fue co-fundador y Co-CEO de Grupo Cinemex (desde su creación en 1994 hasta 2005) uno de las principales grupos de complejos de cine en México y uno de los proyectos empresariales de mayor éxito en México. Actualmente, el Señor. Fastlicht es asesor estratégico de Grupo Cinemex. El Señor. Fastlicht es accionista, director y miembro del consejo de empresas del Grupo GDI. El Señor. Fastlicht se ha desempeñado como Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la principal asociación de la industria de bienes raíces en México, y participa en los Consejos de diversas instituciones caritativas y educativas. El Señor. Fastlicht tiene un B.S. en Administración Hotelera de la Universidad de Boston (1989) y un MBA de la Universidad de Harvard (1993).

Sandor Valner. El Señor Valner es CEO de Walton Street Capital, un administrador global de fondos inmobiliarios, ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años. El Señor. Valner fue Director de Credit Suisse First Boston en México y miembro del comité ejecutivo para América Latina. Ha sido socio de EMVA y Valor Consultores, bancos de inversión, y ha trabajado con JP Morgan en finanzas corporativas y M&A. El Señor. Valner es cofundador y vicepresidente de la Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura y miembro del consejo de administración de varias empresas inmobiliarias en América Latina. Es miembro activo del World's Presidents Organization. El Señor Valner tiene maestrías en Ingeniería y Administración de Empresas de la Universidad de Stanford.

Albert Galante Saadia. El Señor Galante es Ingeniero Industrial de la Universidad Autónoma de México, ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años. Desde 1991 es miembro del Consejo de Mex Factor, Casa de Bolsa. El

Señor Galante es socio fundador y miembro del consejo de Normalización y Certificación Electrónica, S.C., y del organismo de certificación en electrónica que fue establecido en 2001. El Señor Galante es CFO y miembro del Consejo de Ampliequipos, S.A. DE C.V. Laboratorios de Pruebas de Seguridad desde 1987 y desde 1986 CFO y asesor de Ampliaudio, S.A. DE C.V. Importación y Exportación de Equipos de Electrónica y Similares.

Mayer Zaga Bucay. El Señor Zaga es el CFO de Grupo Industrial Miro, una empresa fabricante de textiles y ropa, así como un agente de importación y exportación para marcas como Nike, Adidas y Victoria's Secret, entre otros, empleando a alrededor de 2,000 personas. Co-fundador en 1983 de la galardonada compañía de ropa Ocean Pacific, abrió cerca de 50 tiendas en todo el país y suministró a tiendas departamentales altamente reconocidas en México. Actualmente, el Señor. Zaga es inversionista en varios proyectos de bienes raíces, así como socio en Grupo GDI y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años.

Manuel Zepeda Payeras. El Señor Zepeda ha jugado un papel clave en la mayoría de las principales instituciones y el marco regulatorio de los sectores de vivienda e hipotecas en México. Entre otras actividades, presidió el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI, un fideicomiso creado para proporcionar apoyo financiero para la adquisición y construcción de vivienda económica e interés social); fue fundador y director general de Sociedad Hipotecaria Federal, una institución financiera creada para promover el acceso a una vivienda de calidad para aquellos que lo necesitan; fue Presidente de Unión Interamericana para la Vivienda, una asociación que agrupa a más de 100 intermediarios financieros en América Latina para el negocio hipotecario; y fue asesor de diversas compañías de vivienda y compañías de financiamiento hipotecario como SARE Holding, MARHNOS Vivienda, ARKO Promoción Inmobiliaria y Crédito Inmobiliario. También fue el Economista en Jefe de la Oficina de asesores del Presidente entre 1976 y 1982, y ha sido miembro de varias organizaciones no lucrativas. El Señor. Zepeda tiene tanto una maestría en Economía y una en Administración de Empresas de la Universidad de Chicago, y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años.

Jaime Zabudowsky Kuper. El Señor Zabudowsky es el Presidente Ejecutivo del Consejo Mexicano de la Industria de Productos de Consumo, una asociación que agrupa a 46 de las empresas más importantes dedicadas a los bienes de consumo de alta rotación; ha sido asesor independiente para el Consejo de Administración de PEMEX Exploración y Producción, así como el Presidente de su comité de adquisiciones, Arrendamientos, Obras y Servicios de la misma entidad y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años; ha ocupado diferentes cargos públicos, incluidos, entre otros, Subjefe de la negociación del Tratado de Libre Comercio entre México y Estados Unidos, Embajador de México ante la Unión Europea, Jefe Negociador para el Acuerdo de Libre Comercio entre México y la Unión Europea, y Economista del Comité de Asesores Económicos de la Presidencia de México (1985 y 1988). También ha sido asesor de gobiernos de Asia y América Latina, y organizaciones internacionales multilaterales, en comercio internacional y competitividad. Es miembro del consejo de asesores de diversas empresas, asociaciones civiles e instituciones públicas. Es doctor en Economía por la Universidad de Yale.

Felipe de Yturbe Bernal. El Señor De Yturbe fue Director General de la Casa de Bolsa, así como Director General Adjunto de Banca de corporativa, Banca de Inversión y Mercados, Banca de Empresas, Tesorería y Fiduciario del Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; fue Gerente General de Deutsche Bank México y Gerente General

de Banco Mexicano. Ha sido socio de Yturbe, Laborde y Asociados, una firma especializada en la gestión de inversiones. El Señor. De Yturbe pasó 12 años en el Banco Nacional de México, donde ocupó varios cargos, incluyendo, entre otros, Director General Adjunto de Banca Corporativa, Banca de Inversión y División Fiduciaria. El Señor. De Yturbe ocupó los cargos de Tesorero y Director Financiero de Cementos Anáhuac y fue Vicepresidente de The First National Bank of Chicago en la Oficina de Representación en la Ciudad de México. El Señor. De Yturbe tiene una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Harvard y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace cinco años.

Pablo de la Peza Berríos. El Señor de la Peza colaboró en el Banco Banamex de 1976 a 2013 donde ocupó diversas posiciones tanto en México como en el extranjero: Director de la Tesorería Internacional, Director General de California Commerce Bank, Director de Planeación Financiera de Banamex, Director General de Seguros Banamex y de AFORE Banamex, Director Corporativo con Responsabilidad de Planeación Estratégica y Desarrollo Corporativo para México y los negocios de Citi en América Latina. Director Corporativo con responsabilidad sobre los negocios de Asset Management de Banamex (Afore, Seguros, Pensiones, Impulsora de Fondos de Inversión y Fiduciario). Ha sido miembro de Consejos de Administración de varias sociedades de inversión administradas por Banamex y Presidente de los Consejos de Seguros, Afore e Impulsora de Fondos Banamex. En 2013 se jubiló de Banamex, aunque sigue participando en el Consejo de Administración y Comités de varias de las empresas del Grupo Financiero. Es miembro independiente del Comité Técnico y los comités de inversiones de algunas entidades listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, y ha sido miembro de nuestro Comité Técnico desde hace tres años. Es miembro del comité de inversiones de una fundación de gran tamaño. También es Mentor en Endeavor. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana.

C. Directores Ejecutivos de Nuestro Administrador

Nuestro Administrador se encargará de la administración diaria de nuestros negocios por medio de sus funcionarios y empleados. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Edad	Cargo
Eduardo López	50	Director General
Edouard Boudrant	38	Director de Administración y Finanzas
Guillermo Bravo	36	Encargado de las Relaciones Corporativas, de Desarrollo y de Inversionistas
Claudia Lorena García Núñez	45	Directora Jurídica
José Luis Jácome	35	Director de Operación Hotelera
Karina Betancourt Aranda	40	Administrador Global de Resorts (<i>Global Resorts Asset Manager</i>) del Administrador

A la fecha del presente Prospecto el 33% de los ejecutivos de nuestro Administrador son mujeres (Claudia Lorena García Núñez y Karina Betancourt Aranda) y el 67% son hombres (Eduardo López, Edouard Boudrant, Guillermo Bravo y José Luis Jácome).

Información Biográfica

La siguiente sección contiene la información biográfica de los funcionarios y empleados principales de nuestro Administrador.

Eduardo López García es el Director General (*Chief Executive Officer*) del Administrador de FibraHotel. Fungió como Director de Inversiones Hoteleras y Desarrollo en Grupo Posadas desde 1993, hasta que se unió como Director del Área de Hoteles a Grupo GDI en 2006, cuando tenía sólo seis Hoteles. Eduardo López García negoció un contrato con un desarrollador mexicano, líder en bienes raíces, y con Grupo Posadas para desarrollar Hoteles adicionales a ser operados por Grupo Posadas. Cuenta con 20 años de experiencia en el desarrollo y la administración de Hoteles y ha sido parte del equipo ejecutivo de nuestro Administrador desde 5 años.

Edouard Boudrant es el Director Administrativo y de Finanzas (*Chief Financial Officer*) del Administrador de FibraHotel y ha sido parte del equipo ejecutivo de nuestro Administrador desde hace 5 años. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad de las Américas (UDLA) en Puebla y del Centre d'Études Supérieures Européennes de Management (CESEM) en Reims, Francia, y una maestría en Derecho Corporativo en el École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC) de París. Su experiencia profesional incluye ocho años trabajando en banca de inversión tanto en Francia (Société Générale y Lazard-NATIXIS) como en México (BBVA Bancomer).

Guillermo Bravo Escobosa es el Director de Desarrollo Corporativo y de Relaciones con Inversionistas (*Head of Corporate Development & Investors*) del Administrador de FibraHotel y ha sido parte del equipo ejecutivo de nuestro Administrador desde hace 5 años. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana de México y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) en la Universidad de Chicago Booth School of Business y su experiencia profesional incluye trabajar como analista de crédito y ejecutivo de relaciones en Scotiabank Inverlat en México, así como Asociado en los Grupos de Fusiones y Adquisiciones de Latinoamérica e Industria Diversas de Estados Unidos (*Diversified Industries*) en J.P. Morgan en Nueva York.

Caludia Lorena García Núñez es la Directora Jurídica (*Legal Counsel*) del Administrador de FibraHotel. Se unió al Grupo GDI en el año 2002 y tiene más de 15 años de experiencia en el negocio hotelero e inmobiliario. Ha sido parte del equipo ejecutivo de nuestro Administrador desde hace 5 años.

José Luis Jacome Herrera es el Director de Operación Hotelera (*Chief Operations Officer*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas Turísticas de la Universidad Anáhuac del Sur (UAS) y de la École Supérieure de Gestion (ESG) de París, Francia, especializándose en Hotel, International and Luxury Marketing. Actualmente se encuentra cursando una especialidad en Administración Financiera en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Su experiencia profesional incluye más de ocho años en la operación de Hoteles de diferentes cadenas hoteleras como Fairmont, Posadas y Las Brisas, entre otros, ocupando diferentes cargos desde Director de Hotel, Gerente General hasta Gerente de Recepción y Gerente de Alimentos & Bebidas. Ha sido parte del equipo ejecutivo de nuestro Administrador desde hace 5 años.

Karina Betancourt Aranda. es Administrador Global de Resorts (*Global Resorts Asset Manager*) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Derecho con Bachelor of Arts in Legal, por la Universidad de las Américas y cuenta

con una maestría en Derecho Corporativo. Durante su trayectoria profesional, se ha especializado por más de 10 años en derecho corporativo, inmobiliario, hotelería, gestión y control de riesgos, régimen de propiedad en condominio, gobierno corporativo, avisos de privacidad para la protección de datos personales, implementación de procedimientos para el cumplimiento normativo en diversas materias, entre otras. Ha desempeñado diversas posiciones como Directora Legal y Asset Management en diversas empresas de Real Estate y Hospitality; ha sido asesora legal de empresas y gobierno. También ha formado parte de CANACO SERVITUR como Consejera, Vicepresidente y Secretaria. Ha sido parte del equipo ejecutivo de nuestro Administrador desde el año 2017.

A la fecha del presente Prospecto, no contamos con políticas o programas para la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de nuestros órganos de gobierno.

D. Nuestro Comité Técnico

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico, que podrá tener hasta 21 miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a la legislación mexicana, el 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deberán ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales, y 4 de los 11 miembros propietarios son miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deberán ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tiene que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados, previa opinión del Comité de Nominaciones.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente toma en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados o con las partes relacionadas de los mismos. No obstante lo anterior, una persona no podrá ser un miembro independiente si dicha persona es:

- (i)** un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o nuestro Administrador, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 meses anteriores;
- (ii)** cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios y nuestro Administrador;

(iii) un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios y nuestro Administrador;

(iv) un huésped, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un huésped, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios y nuestro Administrador, si: (A) en el caso de un huésped, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho huésped, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios y nuestro Administrador representan más del 10% de las ventas totales durante los 12 meses anteriores de dicho huésped, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o nuestro Administrador, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, las Compañías de Servicios, nuestro Asesor o nuestro Administrador, o de dicho acreedor;

(v) cualquier auditor externo de nosotros o nuestro Asesor, las Compañías de Servicios, o nuestro Administrador, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 meses anteriores (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y

(vi) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

E. Elección del Comité Técnico

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier tenedor o grupo de Tenedores de nuestros CBFIs en circulación tiene derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs que detenten. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes también tienen el derecho, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Representante Común, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control, designarán al presidente de nuestro Comité Técnico, quien deberá ser

miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien no podrá ser miembro de nuestro Comité Técnico) es designado por el Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso. CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, actuará como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, o el Representante Común. El Representante Común podrá asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico.

F. Destitución de Miembros

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección "XV. Administración – E. Elección del Comité Técnico". La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente, considerando que cualquier movimiento que se efectuó deberá pasar por la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

G. Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos cinco días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones extraordinarias de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no es necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tiene derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquéllos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET.

H. Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquéllas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- (i) Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Asesor.
- (ii) Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- (iii) Establecer y modificar las políticas de inversión, sujeto y de conformidad con nuestro Fideicomiso.
- (iv) Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.
- (v) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve cinco por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.
- (vi) Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones

con Partes Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante, del Asesor y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, siempre que éstas representen menos del 10% del Valor Promedio, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y, en el supuesto de que dicho conflicto de interés implique a algún Miembro Independiente, la previa opinión del Comité de Nominaciones.

- (vii)** El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.
- (viii)** En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (ix)** Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Asesoría y Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.
- (x)** Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- (xi)** Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.
- (xii)** Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- (xiii)** Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xiv)** Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración.
- (xv)** Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo,
- (xvi)** Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- (xvii)** Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador.
- (xviii)** Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.
- (xix)** Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales.
- (xx)** Aquellas establecidas en la Cláusula Vigésima Novena del Fideicomiso.
- (xxi)** Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.
- (xxii)** Establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con un mínimo de 3 Miembros Independientes. En cualquier caso, el Comité de Auditoría, el Comité de Nominaciones y el Comité de Prácticas deberá estar integrado siempre por un número impar de miembros.
- (xxiii)** El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y/o del Comité de Nominaciones atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por un mínimo de 3 Miembros Independientes. En su caso, dicho Comité deberá de estar integrado por un número impar de miembros.
- (xxiv)** Determinar los términos y condiciones de una oferta de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea dentro o fuera de México, cuya emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs.
- (xxv)** Aprobar cualquier aportación de Bienes Inmuebles Aportados Adicionales.
- (xxvi)** Fijar las políticas para el otorgamiento de financiamiento a terceros.

I. Remuneración

Con excepción de los Miembros Independientes, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, al momento en que se acuerde su designación o ratificación, se podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Los miembros independientes tienen derecho a una remuneración anual por desempeñar tal cargo no superior a US \$30,000.00, cantidad que nuestra Asamblea de Tenedores podrá aumentar, mediante el voto de los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores en donde se discuta dicho asunto.

J. Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones

(i) Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente. Pretendemos que cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría sea un miembro independiente y es designado poco después de que concluya esta Oferta Global. El Comité de Auditoría adoptará las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de **(i)** evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, **(ii)** analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, **(iii)** informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, **(iv)** solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, **(v)** investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, **(vi)** informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, **(vii)** convocar Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, **(viii)** verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, **(ix)** verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, **(x)** requerir a nuestro Asesor, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, y **(xi)** celebrar reuniones periódicas con los funcionarios relevantes de nuestro Asesor, nuestro Administrador y el Fiduciario.

(ii) Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro Comité de Prácticas deberá ser un miembro independiente. Pretendemos que cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un miembro independiente y es nombrado poco después de que concluya esta Oferta Global. El Comité de Prácticas adoptará las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de **(i)** proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, **(ii)** proporcionar opiniones a nuestro Comité

Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, **(iii)** hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestro Asesor o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, **(iv)** asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, **(v)** presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, y **(vi)** solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

(iii) Comité de Nominaciones

Nuestro Comité de Nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: **(i)** buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; **(ii)** proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; **(iii)** monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; y **(iv)** considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integrará por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales deberán de ser Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes deberán de ser miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La asamblea de Tenedores de CBFIs podrá, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

K. Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV.

Conforme a Ley del Mercado de Valores, el deber de cuidado consiste en actuar de buena fe y tomando en cuenta nuestros intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria de nuestro Asesor, los auditores externos o cualquier otra persona para estar preparados para actuar tomando en cuenta nuestro mejor interés. El deber de cuidado se cumple principalmente asistiendo a las sesiones de nuestro comité y declarando información importante obtenida por el miembro relevante de nuestro Comité Técnico en las mismas. La falta de cuidado por los miembros de nuestro Comité Técnico los hará solidariamente responsables por los daños y perjuicios que suframos nosotros y nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de **(i)** que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y **(ii)** en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier operación en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Como protección para los miembros de nuestro Comité Técnico, las responsabilidades anteriormente especificadas (incluyendo responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro respectivo, actuando de buena fe, **(i)** cumplió con la ley aplicable, **(ii)** tomó la decisión con base en información proporcionada por nuestro Asesor o terceros expertos, cuya capacidad y credibilidad no podría estar sujeta a una duda razonable y **(iii)** tomó la alternativa más adecuada de buena fe o si los efectos negativos de dicha decisión no podrían haberse previsto.

L. Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Fideicomiso de control	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Designar al presidente del Comité Técnico. ✓ Elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando tenga 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.
Deutsche Bank S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso FibraHotel (Fiduciario)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Adquirir, mantener y disponer de los derechos y activos que constituyen el fideicomiso. ✓ Emitir CBFIs, conforme a las previas instrucciones del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores de CBFIs. ✓ Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles, Conforme a las previas instrucciones del Comité Técnico llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos y documentos necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
Asamblea de Tenedores de CBFIs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Elegir miembros del Comité Técnico, por cada 10% de CBFIs en circulación detentados⁽⁵⁾ ✓ Destituir y nombrar al Representante Común⁽⁶⁾ ✓ Otorgar una prórroga al Fiduciario ⁽⁶⁾ ✓ Dar el Contrato de Asesoría y Planeación por terminados sin "causa"⁽⁷⁾ ✓ Aprobar la emisión de CBFIs ✓ Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% o más de los activos⁽¹¹⁾ ✓ Aprobar operaciones con Personas Relacionadas que representen más del 10% de los activos⁽¹¹⁾ ✓ Modificar ciertas disposiciones del Contrato de Fideicomiso⁽⁷⁾ ✓ Cancelar el registro de los CBFIs ante el RNV de la CNBV y su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores ⁽⁷⁾ ✓ Liquidar el patrimonio del fideicomiso⁽⁷⁾ ✓ Cancelar el registro de los CBFIs ante el RNV⁽⁷⁾ ✓ Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso ✓ Dar por terminado el Contrato de Administración sin "causa"⁽¹⁴⁾ ✓ Aprobar y modificar los esquemas de compensación del Asesor, del Administrador o la contraprestación de los Miembros del Comité Técnico. ✓ Aprobar las políticas de apalancamiento ✓ Aprobar cambios al régimen de inversión del Fideicomiso.

Comité Técnico(1)

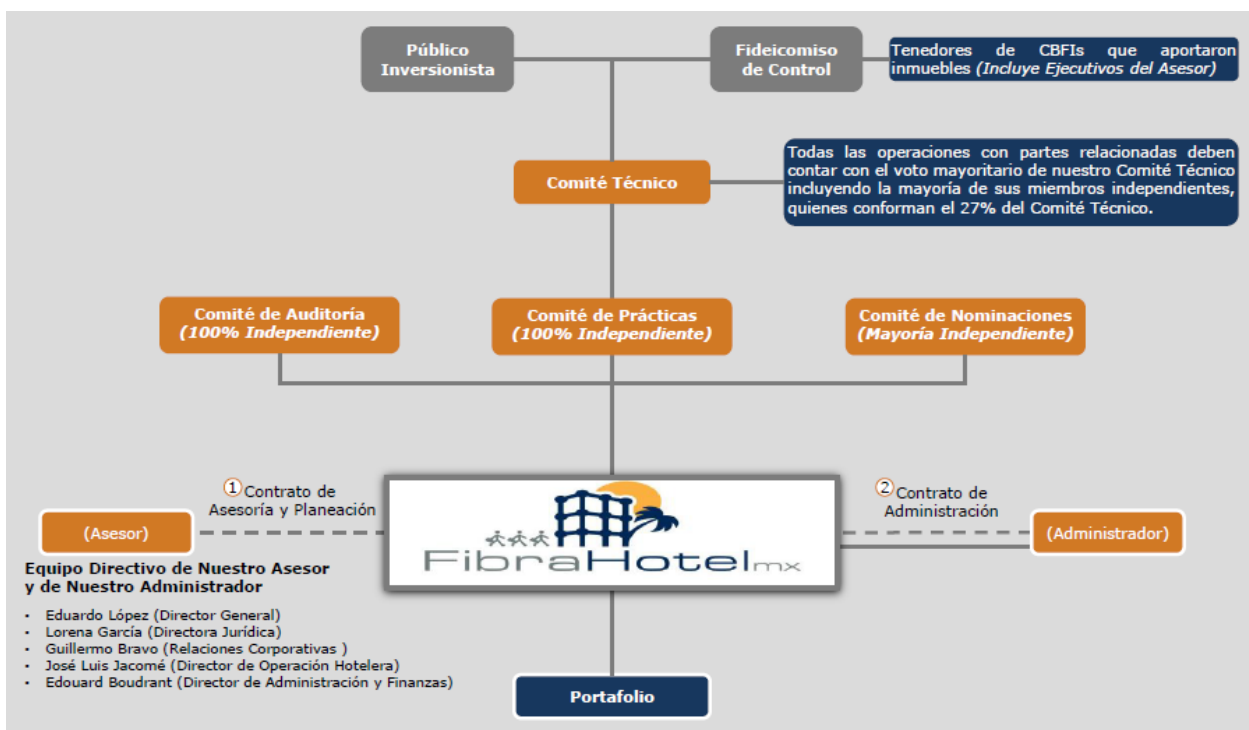
- ✓ Administración de nuestros negocios
- ✓ Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas, que representen menos del 10% del Valor Promedio ⁽⁸⁾
- ✓ Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% de los activos⁽¹¹⁾
- ✓ Designar al asesor fiscal y contable
- ✓ Aprobar políticas de apalancamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Administrador⁽⁴⁾
- ✓ Analizar y aprobar operaciones fuera de los requisitos de elegibilidad⁽⁸⁾
- ✓ Designar abogados, asesores fiscales y contables y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos
- ✓ Designar y destituir al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría
- ✓ Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría
- ✓ Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría
- ✓ Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las asambleas de los Tenedores de los CBFIs
- ✓ Establecer y modificar políticas de inversión
- ✓ Establecer políticas de disposición⁽¹³⁾
- ✓ Establecer políticas de distribución
- ✓ Aprobar distribuciones de más del 95% de ingresos gravables⁽⁸⁾
- ✓ Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones
- ✓ Designar al secretario del Comité Técnico
- ✓ Evaluar el cumplimiento por el Administrador con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración
- ✓ Designar y destituir a un asesor sustituto con causa, con la opinión del Comité de Prácticas
- ✓ Aprobar Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación ⁽⁹⁾
- ✓ Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación⁽⁹⁾
- ✓ Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión ⁽¹⁰⁾
- ✓ Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas
- ✓ Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra terminación como fideicomiso
- ✓ Resolver los términos de la Colocación y oferta de CBFIs entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores.

<p>Comité de Auditoría(2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes ✓ Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico ✓ Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada ✓ Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ✓ Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna ✓ Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas ✓ Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario ✓ Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador y el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico ✓ Verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable.
<p>Comité de Prácticas(3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dar opiniones al nuestro Comité Técnico sobre las operaciones en las que esté involucrado nuestro Comité de Prácticas con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de Grupo GDI. ✓ Dar opiniones al Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que el Comité Técnico esté involucrado en el cumplimiento con sus funciones ✓ Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Administrador o Fiduciario ✓ Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso ✓ Presentar al Comité Técnico estudios de mercado relativos a los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan ✓ Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
<p>Comité de Nominaciones (12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos para elegir o nombrar como miembros independientes de nuestro Comité Técnico ✓ Proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs personas quienes, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requerimientos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden formar parte del Comité Técnico como miembros independientes ✓ Monitorear y revisar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés

✓	Considerar las opiniones de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico.
---	---

- (1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 11 miembros propietarios y podrá tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deberán ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (2) Nuestro Comité de Auditoría estará integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (3) Nuestro Comité de Prácticas estará integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro Comité de Prácticas deberá ser un miembro independiente de conformidad con nuestro fideicomiso.
- (4) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes en relación con una modificación a nuestro índice inicial del Crédito frente al Valor o Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda.
- (5) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.
- (6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- (8) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.
- (9) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.
- (10) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.
- (11) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación en un periodo de 12 meses calculado a partir de la fecha de la primera operación, con base en el Valor.
- (12) Nuestro Comité de Nominaciones estará integrado por cinco miembros, tres de los cuales deberán ser miembros independientes. Los dos miembros adicionales son designados por los Fideicomitentes Adherentes.
- (13) Las disposiciones iguales o mayores al 5% pero menores al 20% en una sola operación o serie de operaciones que puedan considerarse como una sola operación en un periodo de 12 meses calculado a partir de la fecha de la primera operación con base en el Valor Promedio, requieren el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

La siguiente imagen muestra nuestro gobierno corporativo y estructura en forma gráfica:



XVI. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

A continuación se presenta una discusión de algunas de nuestras políticas de inversión, disposición, financiamiento y otras políticas. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, podrán ser modificadas o reformadas de tiempo en tiempo por nuestro Comité Técnico sin el voto de los Tenedores de nuestros CBFIs.

A. Políticas de inversión

Inversión en Inmuebles

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo a través de distribuciones estables de nuestro Resultado Fiscal, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFI. Pretendemos lograr este objetivo integrando selectivamente un portafolio diversificado de Hoteles de alta calidad, bien ubicado y rentable en México. Nuestro Portafolio Actual está integrado por Hoteles en los segmentos de Servicio Limitado, Servicio Selecto, Servicio Completo y servicio de Estancia Prolongada. Para una discusión sobre nuestros Hoteles y nuestros objetivos estratégicos, consulte la sección "XIII. Negocios y Hoteles".

Tenemos la intención de seguir aumentando nuestra presencia en el segmento de Servicio Completo, particularmente en las principales áreas metropolitanas y otros destinos que generen actividad de negocios y/o turística significativa, y extender

nuestro alcance en el segmento de Resorts, en los destinos turísticos líderes de México. Además, pretendemos seguir creciendo selectivamente en el segmento de negocios mediante la adquisición de Hoteles en proyectos de uso mixto en mercados donde hay una fuerte demanda de alojamiento. Asimismo, esperamos ampliar nuestro alcance en el segmento de Resorts, mediante la adquisición nuestra Propiedad de Adquisición que opera bajo el plan Todo Incluido ubicado dentro de un destino turístico de primera calidad, el cual generará principalmente ingresos denominados en Dólares. Este tipo de área tiene una oferta similar a un Hotel de servicio Todo Incluido. Sin embargo, los servicios tales como comida, bebida y alojamiento están disponibles para los clientes mediante el pago de una tarifa fija. Este segmento muestra una notable alza ya que ha demostrado ser extremadamente atractivo y práctico para los clientes. Al igual, este complejo nos ayudará a establecer nuestra huella en el mercado turístico, en una ciudad con el mayor flujo turístico en México.

Hemos desarrollado lo que consideramos un proceso de adquisición eficiente, mediante el cual, un equipo interno formado por directivos y profesionales de nuestro Asesor y nuestro Administrador, ya sea de manera independiente o con la ayuda de intermediarios, identifica fuentes para adquisiciones potenciales de Hoteles y negocia con los compradores los principales términos de la adquisición, tal como el precio. Previo a continuar con cualquier adquisición, dicho equipo prepara un memorándum que contiene las razones de negocio para la adquisición, y lo somete a la revisión y evaluación de nuestro comité de adquisiciones, el cual, junto con nuestro Asesor y Administrador, podrá incluir asesores externos. El comité de adquisiciones analiza y revisa la adquisición potencial, incluyendo planes estratégicos para la propiedad, así como la información operativa e histórica para el Hotel, y de ser posible, estudios relevantes de mercado así como avalúos de terceros, preparados por un asesor independiente, y se decide, por el voto de la mayoría, continuar o detener el proceso de adquisición.

Asimismo, contamos con una plataforma de desarrollo internalizada sin contar con algún tipo de comisiones por desarrollo. Creemos que contamos con los procesos y equipos necesarios para desarrollar con éxito nuestros Hoteles utilizando subcontratistas independientes y experimentados, mitigando cualquier potencial conflicto de intereses con Grupo GDI, lo que nos permite aprovechar nuestras capacidades de desarrollo en un amplio rango geográfico en México sin sacrificar mantener supervisión cercana y control sobre los proyectos hoteleros. Nuestro comité de desarrollo, integrado por miembros de nuestro Asesor y nuestro Administrador, determina qué proyectos serán los más rentables dentro de cada mercado regional, la marca y la Compañía Operadora óptima, el tamaño del Hotel y el número de habitaciones y servicios de las instalaciones. Seleccionamos a los subcontratistas a través de un proceso abierto y competitivo teniendo en cuenta el costo proyectado, así como la experiencia y capacidades técnicas de proveedores y suministradores. Supervisamos a los subcontratistas para asegurarnos de que se adhieren a los diseños y especificaciones de la marca de Hotel aplicable, y que la construcción se complete en tiempo y dentro del presupuesto establecido. Buscamos desarrollar nuestros Hoteles dentro de los parámetros establecidos por las Compañías Operadoras para maximizar el uso del espacio generador de ingresos y minimizar los costos y gastos operativos. Igualmente, somos capaces de gestionar los costos aprovechando nuestro tamaño y la experiencia de nuestro equipo directivo para negociar condiciones favorables para la contratación y adquisición de suministros.

Previo a llevar a cabo una adquisición, dicho equipo prepara un memorándum que contiene las razones de negocio para la adquisición, y lo somete a la revisión y

evaluación de nuestro comité de adquisiciones, el cual, junto con los profesionales de nuestro Asesor y Administrador, podrá incluir asesores externos. El comité de adquisiciones analiza y revisa la adquisición potencial, incluyendo planes estratégicos para la propiedad, información operativa e histórica para el Hotel, y de ser posible, estudios relevantes de mercado así como avalúos de terceros, preparados por una parte independiente, y se decide por el voto de mayoría. La adquisición de cualquier inmueble, también debe ser aprobada por nuestro Comité Técnico, y en ciertos casos, por la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs. Si el Hotel le pertenece a una parte relacionada, incluyendo cualquiera de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, el comité de adquisiciones someterá su recomendación al Comité Técnico para proceder con la adquisición, ya que de acuerdo con el Fideicomiso FibraHotel, la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico deberán aprobar dichas adquisiciones. Ver sección "*XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – E. Gobierno Corporativo*"

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Hotel que adquiramos deberá satisfacer, al menos, ciertos requisitos de elegibilidad conforme a lo siguiente:

- el inmueble debe estar destinado para arrendamiento y/o hospedaje;
- el Hotel debe estar ubicado en México;
- los abogados, contadores, arquitectos y otros especialistas, deberán presentar un memorándum de auditoría previa favorable sobre el hotel, dependiendo de las características del Hotel (incluyendo una opinión de auditoría previa favorable con relación a asuntos ambientales) y presentarla al comité de adquisiciones para aprobación que permita seguir las negociaciones;
- nuestro Administrador deberá elaborar un informe de las razones comerciales y evaluación de la adquisición;
- un tercero independiente deberá elaborar un informe de precios que respalde el precio propuesto de la adquisición;
- el Hotel debe contar con un seguro vigente de conformidad con los estándares de la industria en el momento de la adquisición; y
- si el Hotel es propiedad de una parte relacionada, cualquiera de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes o cualquier mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deberá aprobar la adquisición. Para obtener una descripción de nuestras políticas con relación a operaciones con partes relacionadas consulte la sección "*XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Realcionadas—E. Gobierno Corporativo*".

Nuestro Comité Técnico podrá modificar o renunciar a estos requisitos de elegibilidad de tiempo en tiempo con el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a los requisitos de elegibilidad anteriormente descritos, conforme crezca nuestro negocio, podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercado de Hoteles y no tenemos un límite en cuanto al monto o porcentaje de

nuestros activos que podrán invertirse en un Hotel en particular o en un área geográfica en México. Pretendemos adquirir y conservar los Hoteles como inversión a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar los hoteles, incluyendo los Hoteles que integran nuestro Portafolio Actual. Operamos nuestro negocio, incluyendo participar en actividades de inversión, desarrollo y re-desarrollo a futuro, de una manera que podamos conservar nuestro estatus como una FIBRA para efectos del impuesto sobre la renta federal en México.

Nuestro Comité Técnico aprueba cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% de nuestros activos (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse como una sola operación en un periodo de 12 meses calculado a partir de la fecha de la primera operación), con base en el Valor Promedio. Cualquier adquisición de un Hotel que represente el 20% o más de nuestros activos (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse como una sola operación en un periodo de 12 meses calculado a partir de la fecha de la primera operación), con base en el Valor Promedio, deberá ser aprobada por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs que se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores en que se discuta dicho asunto. De conformidad con nuestras políticas sobre conflictos de interés, las adquisiciones a o coinversiones con partes relacionadas, incluyendo los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes también requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico si se trata de una operación que represente menos del 10% de nuestros activos (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse como una sola operación en un periodo de 12 meses calculado a partir de la fecha de la primera operación), con base en el Valor Promedio. En caso de que la operación represente el 10% o más de nuestros activos (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse como una sola operación en un periodo de 12 meses calculado a partir de la fecha de la primera operación), con base en el Valor Promedio, se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores en donde se discuta dicho asunto.

Sujeto a nuestras políticas sobre conflictos de intereses que se describen a continuación, podremos adquirir Hoteles de o vender Hoteles a, partes relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor, y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Conforme desarrollemos nuestros negocios, creemos que nuestra relación con Grupo GDI nos brindará acceso a su amplia gama de posibles adquisiciones. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras el Fideicomiso de Control tenga cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión futura en Hoteles proporcionada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad cumpla sustancialmente con todos los requisitos de elegibilidad de inversión establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso. Consulte la sección "*XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas*".

También podemos participar con terceros en la titularidad de Hoteles, a través de coinversiones, asociaciones u otros tipos de co-titularidad. Estos tipos de inversiones podrán permitirnos adquirir una participación en activos más grandes sin restringir nuestra diversificación indebidamente, y por lo tanto nos darán mayor flexibilidad para estructurar nuestro Portafolio Actual. Podremos co-invertir con los

Fideicomitentes Adherentes Relevantes o cualquier tercero en cualquier hotel, siempre y cuando nuestra titularidad en dicho Hotel sea cuando menos del 50%. Cualquier coinversión de este tipo se llevará a cabo con la aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, la cual, aprobará los términos y condiciones de dicha coinversión.

Podremos adquirir Hoteles sujetos a hipotecas financieras existentes u otros adeudos, y podremos incurrir nueva deuda o refinanciar deuda cuando adquiramos Hoteles sujeto al cumplimiento con nuestras políticas de apalancamiento como se describe a continuación en la sección "XVII. Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades — C. Políticas de Apalancamiento y Servicio de la Deuda". El servicio de la deuda de dicho financiamiento o adeudo tiene prioridad sobre cualesquier distribuciones con relación a nuestros CBFIs.

B. Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las propiedades en nuestro Portafolio Actual, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico o nuestra Asamblea de Tenedores así lo determine, según corresponda.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. Conforme a nuestra política de desinversión, el Fiduciario puede implementar la disposición de cualquier activo o bien propiedad del Fideicomiso que **(i)** haya sufrido o está sufriendo un impacto negativo en su valor o en generar ingresos que impacte el valor de nuestros activos de manera significativa, **(ii)** deje de ser compatible con nuestros objetivos estratégicos, **(iii)** su mayor uso sea otro que no esté destinado a la industria de la hotelería, **(iv)** cuyo valor será maximizado por dicha disposición, y **(v)** otras razones importantes establecidas por nuestro Administrador, siempre que se cumpla con lo siguiente:

- (i)** El Fiduciario podrá ejecutar la venta de un activo o bien raíz del Fideicomiso que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse una sola operación dentro de un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de la primera operación), basado en el Valor Promedio, con la sola aprobación previa de nuestro Comité Técnico. Cuando las desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o mayor al 5% pero menor al 20% del Valor Promedio se deberá obtener también la mayoría de votos de los miembros independientes del Comité Técnico.
- (ii)** La venta de bienes raíces representando el 20% o más de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio, requerirá la aprobación de los Tenedores que represente la mayoría de los CBFIs que se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores en donde se discuta dicho asunto;
- (iii)** Adicionalmente, la venta de algún activo que represente el 10% o más de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones

relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio, requerirá la aprobación de los Tenedores que represente la mayoría de los CBFIs que se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores en donde se discuta dicho asunto. En caso de que el activo represente menos del 10% de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio, el Fiduciario requerirá la aprobación del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Adicionalmente, en ambos casos, las personas que sean Personas Relacionadas o que tengan un conflicto de interés, deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte el quórum de instalación requerido para la Asamblea de Tenedores o la sesión de Comité Técnico, según corresponda.

Por cada venta de Hoteles propuesta para ocurrir previo a un periodo estatuario de 4 años bajo los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se deben de cumplir las siguientes condiciones: **(i)** nuestro Administrador debe presentar una solicitud a nuestro Comité Técnico para llevar a cabo dicha venta, **(ii)** cumplimiento con la política de disposición aplicable a nuestros Hoteles, **(iii)** debe obtenerse la mayoría de votos de los miembros de nuestro Comité Técnico, y **(iv)** debe obtenerse la mayoría de votos de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Una vez que estas condiciones fueron cumplidas, nuestro Comité Técnico determinará los precios y condiciones de la venta con la opinión previa de nuestro Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta, se notificará al Fiduciario, los Fideicomitentes Adherentes de Grupo GDI y, si el Hotel fuere aportado, a los que lo aportaron, para efectos de otorgar derecho de reversión a dichos personas, cuyo derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días hábiles siguientes al aviso, ver sección "*XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas*".

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen un derecho preferente con relación a todos nuestros Hoteles mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestros inmuebles, estas personas, conjuntamente a través de un Representante Común, tienen un derecho preferente para comprarnos dicho inmueble. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que los Fideicomitentes Adherentes posean cualesquier CBFIs emitidos a los mismos en las operaciones de aportación, tienen derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el inmueble), únicamente con relación a los inmuebles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio de Aportación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes respectivos que lo hayan aportado tienen el derecho de volver a adquirir dicho inmueble de nosotros en su totalidad. Si los titulares de estos derechos de preferencia y reversión ejercen sus derechos de adquirir o readquirir un inmueble de nosotros, dicha operación estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo la aprobación de cuando menos una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Si decidimos o estamos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de reversión de Fideicomitentes Adherentes relevantes y los derechos de preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente podrían

reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección "V. Factores de Riesgo – A. Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones - Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo". Para mayor información sobre los derechos preferentes y de reversión, consulte la sección "XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas".

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad. Las consecuencias fiscales para las personas que contribuyeron con nuestro Portafolio de Aportación, así como cualquier otro Hotel que pueda ser contribuido en el futuro, incluyendo el Portafolio de Aportaciones Futuras, tras la venta de dichos Hoteles podrá causar que los intereses de otros Tenedores difieran.

C. Política de Apalancamiento y Cobertura de Servicio de Deuda

Nuestra Asamblea de Tenedores debe aprobar nuestras políticas de endeudamiento conforme a las cuales se contraten financiamientos, así como cualquier modificación a éstas, mismas que deben ser propuestas por el Comité Técnico. La política de endeudamiento debe guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

(i) El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) de nuestros activos totales, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(ii) El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice

de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del numeral (i) anterior.

(iii) Adicional a lo establecido en los incisos (i) y (ii) anteriores, el Fideicomiso se rige por una política interna que le obliga a mantener un LTV máximo de 40% (cuarenta por ciento) y un DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda) mínimo de 1.20x.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, cuando es apropiado, empleamos cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que desplegamos para inversiones particulares depende de la valoración de nuestro Administrador y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestro Portafolio Actual, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

D. Política de conflictos de interés

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestras políticas con respecto a partes relacionadas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la Legislación aplicable, se requiere el voto afirmativo de **(i)** la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico antes de que celebremos cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada que represente menos del 10% de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio; o **(ii)** los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores en la que se discuta dicho asunto, antes de que celebremos cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada que represente el 10% o más de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio; incluyendo nuestro Administrador, nuestro Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador y las Compañías de Servicios, y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI, y celebramos operaciones con partes relacionadas. Consulte la sección "XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas". No podemos

garantizar que nuestras políticas efectivamente eliminarán la influencia de dichos conflictos. Si no logran hacerlo, podrían tomarse decisiones que pueden no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores de nuestros CBFIs.

E. Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Excepto en relación con nuestras Operaciones Iniciales, no hemos emitido CBFIs ni otros valores a cambio de propiedades o con cualquier otro fin, y nuestro Comité Técnico no tiene en este momento la intención de hacernos recomprar CBFIs. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, tenemos la intención de realizar inversiones con el fin de mantener nuestra calificación como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Pretendemos poner a disposición de los Tenedores de nuestros CBFIs estados financieros anuales auditados e informes anuales. Consulte la sección "*IX. Información Financiera Seleccionada*".

XVII. CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

A. Los Contratos de Servicios y el Contrato de Asesoría y Planeación

Celebramos un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor y un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y nuestro Administrador celebró Contratos de Servicios con las Compañías de Servicios. Para obtener una descripción detallada de éstos Contratos, consulte la sección "XIV. Descripción de Contratos Relevantes".

Simón Galante Zaga, miembro de nuestro Comité Técnico también es funcionario de nuestro Asesor, y tienen participaciones en nuestro Asesor y las Compañías de Servicios. En consecuencia, los Contratos de Servicios entre nuestro Administrador y las Compañías de Servicios y el Contrato de Asesoría y Planeación entre nosotros y nuestro Asesor fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si se hubiesen negociado con terceros no relacionados y entre partes no afiliadas. Consulte la sección "XVII. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – E. Gobierno Corporativo" y "V. Factores de Riesgo—C. Riesgos Relacionados con nuestra Relación con Nuestro Asesor y las Compañías de Servicios —Nuestro Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Obra fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros que si dichos contratos se hubieran negociado entre partes no relacionadas que no sean filiales."

B. Portafolio Actual en Desarrollo

Al 30 de junio de 2017, nuestro Portafolio Actual en Desarrollo está conformado por 7 propiedades, en diferentes etapas de desarrollo. Una vez que el desarrollo de las propiedades sea concluido, esperamos sumar 1,239 habitaciones a nuestro portafolio. El costo total estimado de desarrollo de estas propiedades es de Ps. \$3,000 millones.

Al 30 de junio de 2017, hemos invertido aproximadamente la cantidad de Ps. \$887 millones, estas propiedades están ubicadas dentro de complejos de uso mixto en mercados con gran demanda de alojamiento, y serán desarrollados para los segmentos de Servicio Completo y Resorts. Adicionalmente, somos propietarios de Bienes Inmuebles no desarrollados con un costo histórico de Ps. \$196 millones.

La siguiente tabla resume el estado de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo:

	Hotel	Estado	Segmento	Fecha esperada de terminación	Número de cuartos en construcción	Inversión para Fibrahotel (Ps. \$ Millones)		
						Total	Invertido a Junio 30 2017	Remanente*
1	Fiesta Inn Buenavista	Ciudad de México	Servicio Selecto	2017	129	185.0	153.1	31.9
2	AC Veracruz	Veracruz	Servicio Completo	2017	166	250.0	202.6	47.4
3	Courtyard Toreo	Estado de México	Servicio Selecto	2017	146	245.0	126.3	118.7
4	Fiesta Americana Tlalnepantla	Ciudad de México	Servicio Completo	2018	224	540.0	104.8	435.2
5	Live Aqua San Miguel de Allende	Guanajuato	Servicio Completo	2018	146	700.0	152.9	547.1
6	Fiesta Americana Via 515	Ciudad de México	Servicio Completo	2019	255	650.0	106.9	543.1
7	Fiesta Americana Villa del Mar Veracruz	Veracruz	Servicio Completo	2019	173	432.0	40.0	392.0
	Otros Incluyendo GICSA	Varios					196.5	
	Total				1239	3002	1083.1	2115.4

* Se tendrá que invertir solo una parte del total hasta que los hoteles pasen la etapa de fachada y estructura.

** Presupuesto incluye los CBFIs restringidos que tendrán derechos económicos cuando el hotel abra al público.

Contratos con Partes Relacionadas

(i) Viaducto

El 14 julio de 2016 celebramos con Promotora Izcalli 2003, S.A.P.I. de C.V., sociedad de la cual son accionistas los señores Simón Galante Zaga y Alberto Galante Zaga ("**Promotora Izcalli**") un Contrato de Cesión de Derechos de Fideicomitente y Fideicomisario, bajo el cual, Promotora Izcalli actuando como cedente nos cedió el 20% de los derechos de fideicomitente y fideicomisario respecto del patrimonio inicial del fideicomiso irrevocable de administración con reserva de derecho de reversión número 138, en el que consta cierto predio en la calle Viaducto Río de la Piedad, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Ciudad de México, sobre el cual se está desarrollando el Hotel Fiesta Americana Viaducto, mismo que forma parte de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo.

El precio por la cesión fue de \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.). En caso de incumplimiento de los términos del contrato, falsedad o inexactitud de declaraciones de nuestra parte o de Promotora Izcalli, ambas partes tenemos derecho a rescindir el contrato y exigir el pago de una pena el 50% del total del precio, más el IVA correspondiente y cualquier otro impuesto que se haya pagado en virtud de la cesión.

Adicionalmente, nosotros tenemos derecho a exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones incumplidas y, en caso de rescisión, la devolución total del precio. En este sentido, Promotora Izcalli pagará un interés ordinario del 8% anual sobre el total del precio desde la fecha de celebración, hasta que el precio nos sea efectivamente devuelto y un interés moratorio equivalente a una tasa anual del 20% sobre el total del precio, contados desde la fecha de notificación de rescisión, hasta el día en que efectivamente sean devueltas.

De igual forma, celebramos con Promotora Izcalli un Contrato de Obra en virtud del cual ésta se obligó a construir y desarrollar el Hotel Fiesta Americana Viaducto cumpliendo con todos nuestros estándares y requerimientos a cambio de una contraprestación de \$143,003,266.50 M.N. (ciento cuarenta y tres millones tres mil doscientos sesenta y seis Pesos 50/100 M.N.) más IVA.

(ii) Courtyard Tereo

El 29 de mayo de 2015, celebramos con los señores Simón Galante Zaga, Alberto Galante Zaga, Roberto Galante Totah, Eduardo Zaga Cojab, Salomón Zaga Cojab, Mayer Zaga Bucay y Eduardo López García, como vendedores, un contrato de Compraventa de Activos sujeto a condición suspensiva, mediante el cual los vendedores se obligaron a su vez a construir el Hotel Courtyard Tereo que forma parte de nuestro Portafolio Actual en Desarrollo.

El contrato de Compraventa de Activos establece un precio total por Hotel y los activos de \$170,000,000.00 (ciento setenta millones de Pesos 00/100 M.N.), precio pagado con la entrega de 5'128,205 CBFIs, en su momento equivalentes a \$119,522,697.00 (ciento diecinueve millones quinientos veintidós mil seiscientos noventa y siete Pesos 00/100 M.N.), considerando un valor por CBFi de \$23.31 pesos y el resto en efectivo.

El contrato establece como condiciones suspensivas las siguientes: (i) que los vendedores realicen y concluyan satisfactoriamente, a nuestro juicio y contra aprobación de la Compañía Operadora designada, el desarrollo y construcción del Hotel; (ii) que en la fecha del otorgamiento de la escritura pública, los activos estén libres de gravámenes, afectación o limitación de dominio; y, (iii) que en la fecha de la escritura pública, todas las declaraciones hechas por las partes sean ciertas.

En fecha 25 de abril de 2017, el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Prácticas, aprobó un cambio en el monto de inversión para la compra del Hotel Courtyard Tereo, acordando un precio de \$245'000,000.00 (doscientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), dividido en dos componentes: (i) mediante la entrega de 5,128,205 (cinco millones ciento veintiocho mil doscientos cinco) CBFIs, con valor de \$15.12 (quince Pesos 12/100 Moneda Nacional), los cuales no contarán con derechos económicos ni corporativos hasta que el Hotel sea entregado abierto; y (ii) mediante pagos en efectivo contra avance de la obra por la cantidad de \$167'500,000.00 (ciento sesenta y siete millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

C. Nuestros Derechos Preferentes

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho preferencial para adquirir cualquier oportunidad de inversión en hospedaje a futuro generada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad sustancialmente cumpla con todos los requerimientos de elegibilidad para inversión establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están obligados a notificar a nuestro Comité Técnico de su intención de adquirir cualquier inmueble, dentro de los diez días hábiles de su determinación de dicha intención. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán incluir en dicha notificación cierta información específica, siempre y cuando la información esté disponible, incluyendo los términos importantes de la posible adquisición, el uso pretendido del inmueble, y el precio del mismo. Después de recibir dicha notificación de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, nuestro Comité Técnico tiene diez días hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes por escrito de su decisión afirmativa para que adquiramos el inmueble en cuestión. Si nuestro Comité Técnico no notifica a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de nuestra intención de ejercer nuestro derecho preferente o adquirir el inmueble dentro del plazo establecido, se considerará que hemos declinado nuestro derecho de ejercer este derecho preferente, en cuyo caso los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán adquirir dicho inmueble. La decisión de ejercer nuestro derecho de adquirir dicho inmueble se tomará por el voto afirmativo of una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

D. Derechos de Reversión con Respecto al Portafolio de Aportación

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras los Fideicomitentes Adherentes de los Hoteles en nuestro Portafolio de Aportación tengan cualquier CBFIs emitido a los mismos en las operaciones de aportación, dichos Tenedores tienen derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el hotel), únicamente con relación a los Hoteles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en el caso de que decidamos vender un Hotel de nuestro

Portafolio de Aportación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes respectivos tienen el derecho de readquirir dicho Hotel en su totalidad.

En caso de que decidamos vender un Hotel de nuestro Portafolio de Aportación, una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deberán aprobar la venta, el precio y las condiciones de la venta. Una vez que se hayan determinado el precio y las condiciones de la venta del hotel, nuestro Comité Técnico notificará dichos términos y condiciones al Fiduciario y a los Fideicomitentes Adherentes relevantes. Los Fideicomitentes Adherentes relevantes tienen 10 días hábiles para notificarnos por escrito su intención de ejercer este derecho preferente y adquirir el Hotel de nosotros, y nosotros tendremos 30 días después de la entrega de la notificación para efectuar la adquisición. Si cualquier titular original decide no ejercer sus derechos de reversión con respecto a un hotel, los derechos de reversión relativos a dichos Hoteles en su totalidad podrán ser ejercidos por el resto de los Fideicomitentes Adherentes relevantes. Si los Fideicomitentes Adherentes relevantes no nos notifican su intención de ejercer su derecho de adquirir el Hotel dentro del plazo establecido, se considerará que éstos han renunciado a su derecho de ejercer los derechos de reversión, en cuyo caso nuestro Comité Técnico notificará a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de dicha oferta y sus términos y condiciones para darles oportunidad de ejercer sus derechos preferentes con respecto a dicho Hotel. En la medida que negociemos un precio, y términos y condiciones con cualquier tercero que sean más favorables para dicho tercero de los que fueron anteriormente ofrecidos a los Fideicomitentes Adherentes relevantes, deberemos notificar a los Fideicomitentes Adherentes relevantes de tales términos modificados y éstos tienen oportunidad de adquirir el Hotel en cuestión de nosotros en dichos términos modificados como se describió anteriormente, sujeto a la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

E. Derechos Preferentes de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes con Relación a Nuestros Hoteles

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen un derecho preferente con relación a todos nuestros Hoteles mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. En caso de que decidamos vender un Hotel y, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes relevantes e inquilinos que tengan derechos preferentes con relación a dicho Hotel hayan renunciado a ejercer tales derechos, el Comité Técnico notificará al Fiduciario y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de la venta, y el precio y las condiciones de la venta aprobadas por la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. El proceso para ejercer este derecho preferente es el mismo que el proceso para ejercer los derechos de reversión con relación a los Hoteles en nuestro Portafolio de Aportación, anteriormente descrito. En el caso de los Hoteles en nuestro Portafolio de Aportación, este derecho preferente estará subordinado al Derecho de Reversión antes descrito. Si decidimos vender o nos vemos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de reversión de los Tenedores relevantes y los derechos de preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente, podrían reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección "*V. Factores de Riesgo—A. Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones—Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble*".

vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo”.

F. Gobierno Corporativo

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios, y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, las Compañías de Servicios, y nuestro Administrador, y tienen participaciones en nuestro Asesor y las Compañías de Servicios. Los Contratos de Servicios y el Contrato de Asesoría y Planeación fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si se hubiesen negociado con terceros no relacionados y entre partes no afiliadas. Asimismo, algunos de los funcionarios de nuestro Asesor, las Compañías de Servicios y nuestro Administrador ejercen control sobre y son Fideicomitentes Adherentes Relevantes de Grupo GDI. Nosotros, nuestro Asesor y las Compañías de Servicios hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestras políticas con respecto a partes relacionadas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la Legislación aplicable, se requiere el voto afirmativo de **(i)** la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico antes de que celebremos cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada que represente menos del 10% de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio; o **(ii)** los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores en la que se discuta dicho asunto, antes de que celebremos cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada que represente el 10% o más de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la primera operación), basados en el Valor Promedio; incluyendo nuestro Administrador, nuestro Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo GDI, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos un derecho preferente para comprar cualquier oportunidad de inversión hotelera a futuro proporcionada por cualquiera de ellos, en la medida que dicha oportunidad sustancialmente cumpla con todos los requisitos de elegibilidad de inversiones establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea tenedor de cuando menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán obligados a notificar a nuestro Comité Técnico de su intención de adquirir cualquier inmueble que cumpla con sustancialmente todos los requisitos de elegibilidad para

inversión por nosotros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, dentro de los diez días hábiles de su determinación de dicha intención. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán incluir en dicha notificación cierta información específica, siempre y cuando la información esté disponible, incluyendo los términos importantes de la posible adquisición, el uso pretendido del inmueble, y el precio del mismo. Después de recibir dicha notificación de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, nuestro Comité Técnico tiene diez días hábiles para notificar a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes por escrito de su decisión afirmativa para que adquiramos el inmueble en cuestión. Si nuestro Comité Técnico no notifica a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de nuestra intención de ejercer nuestro derecho preferente o adquirir el inmueble dentro del plazo establecido, se considerará que hemos declinado nuestro derecho de ejercer este derecho preferente, en cuyo caso los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán adquirir dicho inmueble. La decisión de ejercer nuestro derecho de adquirir dicho inmueble se tomará por el voto afirmativo of una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para una descripción más detallada de los derechos preferentes, incluyendo este derecho preferente que nos otorgan los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, consulte "XVII. *Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas.*"

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, en relación con los cuales adquirimos nuestro Portafolio de Aportación de acuerdo a nuestras Operaciones Iniciales los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen un derecho preferente con relación a todos nuestros Hoteles mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestros Hoteles, estas personas, conjuntamente a través de un representante común, tienen un derecho preferente para comprarnos dicho Hotel. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que los Fideicomitentes Adherentes que hayan aportado los inmuebles del Portafolio de Aportación posean cualesquier CBFIs emitidos a los mismos en las operaciones de aportación, tienen derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el hotel), únicamente con relación a los Hoteles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio de Aportación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes respectivos que lo hayan aportado tienen el derecho de volver a adquirir dicho inmueble de nosotros en su totalidad. Si los titulares de estos derechos de preferencia y reversión ejercen sus derechos de adquirir o readquirir un inmueble de nosotros, dicha operación estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo la aprobación de cuando menos una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Si decidimos o estamos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de reversión de Fideicomitentes Adherentes relevantes y los derechos de preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente podrían reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección "V. *Factores de Riesgo – A. Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones - Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo.*"

Al 30 de junio de 2017, 78'627,293 CBFIs o el 15.7% de nuestros CBFIs en circulación son propiedad de un Fideicomiso de Control, junto con nuestros ejecutivos

relevantes y algunos miembros de las Familias Relevantes, controlado por un Comité Técnico integrado por 5 miembros. El Fideicomiso de Control está controlado por su Comité Técnico, que está integrado por Simón Galante Zaga, Alberto Galante Zaga, Roberto Galante Totah y Albert Galante Saadi. Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, podrán nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertas acciones que deberemos tomar que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor o nuestras Compañías de Servicios sin "causa," la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses.

No podemos garantizar que nuestras políticas efectivamente eliminarán la influencia de dichos conflictos. Si no logran hacerlo, podrían tomarse decisiones que pueden no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los términos de los Convenios de Adhesión relacionados con los Hoteles que integran nuestro Portafolio de Aportación y ahora son parte de nuestro Portafolio Inicial se negociaron entre partes relacionadas y fueron determinados por los funcionarios de nuestro Asesor, nuestro Administrador, y nuestro Comité Técnico antes de la fecha de la Oferta Pública Inicial. Conforme a estos contratos, los actuales propietarios de estos inmuebles, algunos de los cuales son miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, recibieron 80,290,656 CBFIs a cambio de dichos hoteles. La cantidad de CBFIs que emitimos a cambio de nuestro Portafolio de Aportación fue determinada antes de la fecha de nuestra Oferta Pública Inicial por los actuales dueños de los Hoteles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparable recientes. No se dio a ningún factor en lo individual un peso mayor que a otro en la valuación de los hoteles, y los valores atribuidos a los Hoteles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del Hotel en cuestión. Debido a su deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor y Administrador, con quienes hemos celebrado los Convenios de Adhesión en relación con nuestras Operaciones Iniciales, podemos optar por no exigir o exigir de una manera menos estricta, nuestros derechos establecidos en estos contratos. Consulte la sección "V. Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con Nuestra Organización y Estructura—Podemos exigir de manera menos estricta el cumplimiento de los contratos conforme a los cuales adquirimos nuestro Portafolio Inicial, el Contrato de Asesoría y Planeación, y los Contratos de Servicios debido a conflictos de interés con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico".

G. El Fideicomiso de Control

Al concluir nuestras Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados que recibieron CBFIs transmitieron todos los CBFIs que hayan recibido a cambio de los Hoteles que integran nuestro Portafolio de Aportación a un

Contrato de Fideicomiso de control regido por la ley mexicana y redactada en el idioma español. Conforme al Contrato de Fideicomiso de control, **(i)** los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados que recibieron CBFIs transmitieron, y el fiduciario del Fideicomiso de Control adquirió, la titularidad y el título de propiedad sobre los CBFIs emitidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de control y todos los contratos relacionados con el Fideicomiso de Control, **(ii)** el Fiduciario administra la cuenta de corretaje conforme a las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, **(iii)** el Fiduciario ejerce los derechos patrimoniales y corporativos que le corresponden como tenedor de los CBFIs, también de conformidad con las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, y **(iv)** cuando proceda, el Fiduciario transmitirá los CBFIs correspondientes a los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, depositándolos en la cuenta de corretaje.

El Fideicomiso de Control está controlado por su Comité Técnico, que está integrado por los siguientes miembros:

Miembros	Suplentes
1. Albert Galante Saadia	1. Jorge Sandor Valner Watstein
2. Alberto Galante Zaga	2. Fredel Galante Zaga
3. Eduardo Zaga Cojab	3. Mayer Zaga Bucay
4. Roberto Galante Totah	4. Claudia Lorena García Núñez
5. Simón Galante Zaga	5. Lucy Galante Rophie

Igualmente, conforme al contrato del Fideicomiso de Control, **(i)** por un periodo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la Oferta Pública Inicial de nuestros CBFIs, 30 de noviembre de 2012, el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs no podrá retirarse del Fideicomiso de Control, **(ii)** para el periodo a partir del término de dicho plazo de 180 (ciento ochenta) días y que concluya dos años después del 30 de noviembre de 2012, no más del 10% (diez por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control, y **(iii)** para el periodo a partir del término de dicho periodo de dos años y que concluya cinco años después del 30 de noviembre de 2012, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control.

Si nuestro Asesor es destituido sin "causa," según dicho término se define en nuestro Contrato de Fideicomiso, las disposiciones sobre la prohibición de venta antes mencionadas dejarán de ser aplicables y el comité técnico del Fideicomiso de Control entonces podrán autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes respectivos que reciben CBFIs de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control.

El Fiduciario no implementará instrucción alguna que reciba del Comité Técnico del Fideicomiso de Control que contravenga cualquiera de las obligaciones anteriormente establecidas.

XVIII. TENEDORES PRINCIPALES

La siguiente tabla establece cierta información con relación a aquellas personas y empresas que tienen una participación económica en nuestros CBFIs en circulación.

Beneficiario	Número de CBFIs Detentados	Porcentaje de tenencia de CBFIs en circulación
Fideicomiso de Control ⁽¹⁾⁽²⁾	78'627,293	15.7%

Para fines de la tabla anterior, ciertos miembros del Fideicomiso de Control que son Tenedores de CBFIs individualmente, su tenencia individual no ha sido incluida en las cantidades mostradas para el Fideicomiso de Control.

Para propósitos de la tabla anterior, los CBFIs de los que son tenedores individualmente ciertos miembros del Fideicomiso de Control no han sido incluidos en los montos mostrados para el Fideicomiso de Control. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los señores Simón Galante Zaga, Roberto Galante Totah y Alberto Galante Zaga, quienes poseen CBFIs a través del Fideicomiso de Control, aumentaron colectivamente sus tenencias de CBFI no más del 5% a través de una serie de transacciones. Esperamos que el Fideicomiso de Control adquiera un cierto porcentaje del total de CBFIs en cada emisión que se realice al amparo de este programa y mantenga su porcentaje actual de propiedad.

XIX. DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO

A continuación se establecen cierta información relacionada con nuestros CBFIs y un breve resumen de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México. La descripción no pretende ser completa y está limitada en su totalidad por referencia a nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

A. General

Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 31 de julio de 2012. Nuestro domicilio principal está ubicado en Avenida Santa Fe 481, piso 7, Col. Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05349, Ciudad de México, México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores y está disponible para consulta en la Bolsa Mexicana de Valores.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contempla como nuestro objeto social la adquisición y desarrollo de inmuebles para arrendamiento/hospedaje, la adquisición de derechos sobre inmuebles para arrendamiento/ desarrollo y otorgar y obtener créditos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por los activos mencionados. Pretendemos seguir adquiriendo selectivamente un portafolio de inmuebles hoteleros de alta calidad, y que generen ingresos en México.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestro objeto, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones del Administrador, de nuestro Comité Técnico o de nuestra Asamblea de Tenedores, según corresponda, que incluyen, entre otras cosas: **(i)** llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, **(ii)** abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, **(iii)** realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, **(iv)** efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, **(v)** cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos del arrendamiento y los servicios de hotelería y/o Hotel de nuestros inmuebles **(vi)** celebrar el Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, los Contratos de Administración Hotelera, **(vii)** contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, **(viii)** preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, **(ix)** otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, **(x)** solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, **(xi)** llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, **(xii)** permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y **(xii)** en general, cumplir con sus obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

B. CBFIs

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo los CBFIs que se emitan al amparo del Programa, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requerimientos aplicables de las leyes de México. Nuestros CBFIs están listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Operaremos bajo la clave FIHO 12. Nuestros CBFIs no tienen valor nominal y podrán emitirse a, ser pagados y detentados por inversionistas mexicanos y extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores derechos sobre los inmuebles que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.

Al 30 de junio de 2017, se encuentran en circulación 499,401,766 CBFIs, considerando los 5'128,205 que no cuentan con derechos económicos correspondientes a "Courtyard Toreo". Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son responsables generalmente por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs que se oferten al amparo del Programa conforme al presente Prospecto y el Suplemento Informativo, Aviso de Oferta Pública y Aviso de Colocación correspondiente a cada Emisión, estarán debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tienen derecho **(i)** a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal si y cuando lo autorice nuestro Comité Técnico, y **(ii)** participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

Nuestros CBFIs ofertados de acuerdo a el presente Prospecto serán emitidos por nosotros y no representan participación en u obligación alguna de nuestro Asesor, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus filiales. Asimismo, nuestros CBFIs una obligación no asegurada y tienen un orden de prelación de acreedores menores a acreedores asegurados y nuestros acreedores de impuestos, entre otros, en caso de un procedimiento de insolvencia o reorganización. Nuestros CBFIs no son depósitos sobre demanda u otra obligación de banco alguno, no son una póliza de seguro de aseguradora alguna y no están garantizados por cualquier órgano de gobierno o compañía de seguros (estadounidense o mexicana). Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de asociación de garantía de seguros o protección similar alguna.

En la Asamblea celebrada el 20 de abril de 2016, el Comité Técnico del Fiduciario propuso a los Tenedores de los CBFIs presentes, modificar el Fideicomiso FibraHotel en relación con el cambio de denominación de los certificados bursátiles fiduciarios a CBFIs, al límite máximo de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda, acciones remediales, revelación de información, reglas para la prevención de conflictos de interés y decisiones que deberán resolverse por el comité técnico y por la asamblea de tenedores. Asimismo, se aprobó llevar a cabo todos los actos necesarios para obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y hacer el canje del macrotítulo ante el Indeval. En virtud de lo anterior, con fecha 11 de agosto de 2017 se realizó el canje del Título de los CBFIs actualmente en circulación por un nuevo Título.

De conformidad con la resolución de la Asamblea General de Tenedores de FibraHotel de fecha 1 de septiembre de 2017, se aprobó el establecimiento del presente Programa, así como la primera emisión subsecuente a ser realizada al amparo del Programa, el 15 de septiembre de 2017. Derivado de lo anterior, se llevó a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs bajo clave de pizarra "FIHO 12", autorizada con el número 2679-1.81-2017-029, oficio 153/10727/2017, de fecha 12 de septiembre de 2017.

C. Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización

Podremos emitir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestro Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con la aprobación de los Tenedores, conforme a la cual, de conformidad con las leyes aplicables en México, se emitirán nuestros CBFIs. También estaremos obligados a cumplir con ciertas formalidades conforme a las leyes mexicanas, incluyendo obtener cualquier autorización gubernamental necesaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en el número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, podremos emitir CBFIs con distintos derechos, otros tipos de valores, incluyendo los contemplados en la Ley del Mercado de Valores, tales como valores de deuda, sujeto al cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir los CBFIs adicionales que podamos emitir. Nuestros CBFIs no están sujetos a amortización por nosotros.

D. El Representante Común

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las obligaciones del Representante Común incluyendo, entre otras cosas, las siguientes (además de cualesquier derechos y obligaciones que pueda tener conforme a la ley mexicana): (i) cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso), (ii) suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables, (iii) verificar la constitución del Fideicomiso, (iv) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los activos que formen parte del mismo se encuentren debidamente asegurados, (v) verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones, (vi) verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso, (vii) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones, (viii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación aplicable o los términos de los CBFIs y el Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones, (ix) verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso, (x) ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores, (xi) publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET,

con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Fiduciario le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo, (xii) actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran, (xiii) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte, (xiv) solicitar del Fiduciario, del Administrador y del Asesor toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento por escrito de información y documentación correspondiente, (xv) proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, (xvi) realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título, (xvii) abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos, (xviii) realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso, (xix) hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo, y (xx) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Sin perjuicio de lo anterior, el Representante Común tendrá en todo tiempo los siguientes derechos y obligaciones:

- 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 y los Documentos de la Emisión, el Contrato de Administración, así como cualquier contrato de garantía o apoyo crediticio, así como, en su caso, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.
- El Fiduciario, Administrador y las demás partes que intervengan tendrán la obligación de entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso a. anterior.
- Derecho de solicitar al Fiduciario, al Administrador a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, así como y a las demás partes relacionadas con los Documentos de la Emisión en dichos documentos o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las

obligaciones a que se refiere el inciso a. anterior. El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios relacionados los CBFIs o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

- Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

- Realizar visitas o revisiones a las personas referidas en los incisos anteriores cuando lo estime conveniente, a efecto de verificar el cumplimiento de sus obligaciones. El Representante Común podrá realizar visitas a las oficinas del Fiduciario, siempre y cuando sea en días y horas hábiles y le hubiere entregado un aviso al Fiduciario con 10 (diez) días de anticipación. Para lo cual, el Representante Común está autorizado, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Patrimonio del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que dichas visitas o revisiones podrán realizarse una vez cada año o con una periodicidad mayor, en casos de emergencia debidamente justificados.

- Estará obligado a solicitar inmediatamente al Fiduciario que haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte de cualquiera de las personas antes referidas. En caso de que el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- Obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

- Podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Fideicomiso o en la Legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe dicha

subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Fideicomiso o de las disposiciones legales aplicables.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que todas las acciones que lleve a cabo el Representante Común en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros CBFIs y cualquier otro documento del que sea parte, o conforme a la ley aplicable, son vinculantes para y se considerarán aceptadas por los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Representante Común podrá ser destituido por los Tenedores de nuestros CBFIs en una Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto (siempre y cuando esté presente un quórum equivalente a cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación), pero la destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Representante Común haya sido nombrado y aceptado el cargo. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en las circunstancias calificadas por un juez, conforme a la ley aplicable.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar ningún pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común puede otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no es responsable por la autenticidad de los documentos o información que le proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro auditor externo o nuestro Asesor, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo y el Asesor, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

E. Nuestros Activos

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros activos están integrados, entre otros, por: **(i)** nuestro portafolio; **(ii)** los derechos de arrendamiento, alojamiento, y servicios que se obtengan por conducto del Administrador de los Bienes Inmuebles que formen parte de nuestro portafolio y **(iii)** los recursos derivados de cualquier Emisión al amparo del Fideicomiso.

F. El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: **(i)** proporcionar a nuestro auditor externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de

nuestros estados financieros, **(ii)** presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante Común, nuestro auditor externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Prácticas y nuestro Comité de Auditoría, **(iii)** proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, **(iv)** verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, **(v)** consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando al nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y **(vi)** cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro asesor fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una Asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos Asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una Asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que el Fiduciario y nuestro Administrador únicamente son responsables con respecto a las cuentas que se hayan abierto conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según se interpreten de conformidad con las normas jurídicas mexicanas), resuelto en sentencia definitiva por un tribunal competente.

El Fiduciario podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico a instancias del Representante Común, previas instrucciones de la Asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha destitución no surtirá efectos hasta que se haya nombrado a un nuevo Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar, pero únicamente por una "causa importante," según dicho término se define en la ley. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico, dentro de los 10 días siguientes a dicha notificación, deberá informar al Fiduciario de la institución que lo sustituirá. La renuncia del Fiduciario no surtir efectos hasta que el nuevo Fiduciario haya aceptado su designación.

En caso de que el Fiduciario sea destituido o renuncie, el nuevo Fiduciario será una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según determine nuestro Comité Técnico y que cumpla con nuestra política sobre conflictos de interés.

Cualquier pago de cualquier naturaleza, conectado o relacionado con el presente Prospecto o la Oferta Global, serán realizados con cargo exclusivo al patrimonio del Fideicomiso FibraHotel y el Fiduciario no responderá con patrimonio propio.

G. Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro

Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una oferta pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero. Consulte la sección "XX. Descripción de Nuestros CBFIs – N. Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control".

La anterior limitación de titularidad es aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad es aplicable a **(i)** la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, **(ii)** cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, **(iii)** cualquier CBFIs detentado por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y **(iv)** adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control of nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los derechos económicos.

H. Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto

El Fiduciario está obligado a convocar una Asamblea de Tenedores general ordinaria cuando menos una vez al año (a más tardar en marzo) para, entre otras cosas, aprobar nuestros estados financieros para el ejercicio fiscal anterior. Las reuniones de los Tenedores de nuestros CBFIs también podrán ser convocadas por el Representante Común, nuestro Comité Técnico y nuestro Comité de Auditoría. El Representante Común tiene la obligación de presidir las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que representen cuando menos el 10% diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tiene derecho a solicitar al Representante Común que convoque una Asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para discutir los asuntos indicados en la solicitud. Si el Representante Común no convoca la asamblea dentro de los 15 días naturales después de recibir la solicitud correspondiente, dicho(s) titular(es) podrá(n) solicitar a un tribunal competente del domicilio del Fiduciario, que actualmente es la Ciudad de México, que convoque la Asamblea de Tenedores.

Las convocatorias de Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán publicarse a través de Emisnet de la BMV, cuando menos diez días naturales antes de la fecha de la Asamblea de Tenedores respectiva. Las convocatorias de las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs deberán indicar el lugar, fecha y hora de la Asamblea de Tenedores, así como el orden del día. La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores debe estar disponible en las oficinas del Representante Común de manera gratuita para la revisión de los Tenedores con

por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. Para asistir a una asamblea, los Tenedores deberán depositar los recibos de depósito emitidos por Indeval, así como la lista de Tenedores emitida por el corredor respectivo.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tiene el derecho, el cual sólo podrá ejercerse una sola vez con respecto a una Asamblea de Tenedores, de posponer la Asamblea de Tenedores por 3 días con respecto a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual no se considere suficientemente informado.

Las actas de las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs son firmadas por el presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores, adjuntándose la lista de asistencia, la cual debe estar firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por la persona designada como escrutador.

Votación

Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, cada CBFI en circulación otorga a su Tenedor un voto en todos los asuntos sometidos a la votación de los Tenedores, incluyendo la elección de los miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a designar a un miembro titular de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, a través de un Fideicomiso de Control tienen derecho a designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico. Consulte la sección "*XVI. Administración—D. Nuestro Comité Técnico—Elección del Comité Técnico.*"

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán celebrar convenios de votación para votar en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los Tenedores que sean parte de dichos convenios de votación deberán notificarlos al Fiduciario en un plazo de cinco días hábiles, y cualquier convenio de votación que implique el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs requerirá la previa aprobación de nuestro Comité Técnico. Los convenios de votación podrán incluir acuerdos para abstenerse de nombrar a un miembro en particular de nuestro Comité Técnico.

Excepto por las Asambleas de Tenedores que se describen a continuación como Asambleas extraordinarias de Tenedores de nuestros CBFIs, todas las demás Asambleas de Tenedores son ordinarias.

El quórum de asistencia de una Asamblea ordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs en respuesta a una primera convocatoria es la mayoría de los CBFIs en circulación y las resoluciones podrán adoptarse por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs presentes. Si no se reúne el quórum en una primera convocatoria, podrá convocarse una Asamblea de Tenedores subsecuente en la cual se podrán adoptar resoluciones por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs presentes, independientemente del porcentaje de CBFIs en circulación representados en dicha Asamblea de Tenedores. El quórum de asistencia para una Asamblea de Tenedores extraordinaria convocada para **(a)** (i) destituir al Representante Común, (ii) designar a un nuevo Representante Común, o (iii) otorgar una prórroga al Fiduciario es de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los

CBFIs en circulación; y **(b)** para destituir al Administrador, es de al menos el 66 (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores de los CBFIs aprobará la emisión de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea en México o en el extranjero y podrá instruir al Comité Técnico a que sea este el que determine las características de los CBFIs a ser emitidos.

Las resoluciones podrán adoptarse en las Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs por mayoría de votos de los CBFIs representados, excepto que los votos requeridos deberán ser más del 85% ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación para las asambleas extraordinarias de los Tenedores de nuestros CBFIs convocadas para **(i)** terminar, sin "causa", el Contrato de Asesoría y Planeación o los Contratos de Servicios **(ii)** modificar ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso. Conforme a la LMV, se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación para **(iii)** terminar nuestro Contrato de Fideicomiso (y nuestra existencia como fideicomiso), **(iv)** liquidar nuestros activos, **(v)** cancelar nuestros CBFIs de la lista del Registro Nacional de Valores de la CNBV, o **(vi)** cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán hacerse representar en una Asamblea de Tenedores por un representante legal.

I. Registro y Transmisión

Nuestros CBFIs están registrados ante el Registro Nacional de Valores de la CNBV, de conformidad con los requisitos de la Ley del Mercado de Valores y los reglamentos emitidos por la Bolsa Mexicana de Valores. Nuestros CBFIs constan en certificados globales. Los Tenedores detentan sus CBFIs indirectamente, en forma de asientos contables a través de corredores, bancos, y otras instituciones financieras aprobadas por la Bolsa Mexicana de Valores que mantienen cuentas con Indeval, u otros participantes de Indeval.

Indeval es el tenedor registrado respecto de todos los CBFIs detentados como asientos contables. Indeval emitirá certificaciones a cualquier participante de Indeval que las solicite. Únicamente las personas que tengan CBFIs como Tenedores registrados a través de cualquier participante de Indeval relevante serán reconocidas como Tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y ley mexicana.

Las transmisiones de CBFIs depositados con Indeval se registran como asientos contables de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. Las transmisiones de CBFIs no depositados con Indeval deberán registrarse con el Fiduciario.

J. Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuimos a los Tenedores de nuestros CBFIs, en forma prorata, el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación por nuestro Comité Técnico de **(i)** los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y **(ii)** el monto de la distribución, con la previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Actualmente, las distribuciones se efectúan trimestralmente siempre y estas prácticas continuarán siempre y cuando existan fondos suficientes para ese fin. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar nuestra política de distribución. Pretendemos pagar distribuciones trimestrales regulares equivalente a al menos el 95% a los Tenedores de nuestros CBFIs.

K. Plazo y Terminación

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como un fideicomiso, contamos con el plazo necesario para cumplir con nuestro objeto y que nuestro fideicomiso, podrá extinguirse en el caso de que el cumplimiento con dicho objeto se vuelva imposible. En particular, nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros como fideicomiso) se extinguirá **(i)** por una resolución judicial definitiva, **(ii)** el vencimiento del plazo del fideicomiso, el cual, conforme al Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ocurrirá después de 50 años, pudiendo renovarse después de este plazo previa solicitud, **(iii)** en un asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs con el voto afirmativo de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y **(iv)** a solicitud de los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, si la emisión de nuestros CBFIs no se lleva a cabo dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la celebración del contrato de aportación.

L. Liquidación

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: **(i)** nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 días hábiles después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "*XIX. Descripción de Nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso - K. Plazo y Terminación*"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), **(ii)** el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y **(iii)** pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador estará obligado a observar ciertos procedimientos descritos en, y llevar a cabo la liquidación de conformidad con, nuestro Contrato de Fideicomiso.

M. Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas protecciones para las minorías. Estas protecciones a minorías incluyen disposiciones que permiten:

- A cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, designar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación detentados y a su respectivo suplente en nuestro Comité Técnico;

- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común convocar una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs;

- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán, en una Asamblea de los Tenedores posponer la Asamblea de Tenedores por tres días naturales con relación a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) titular(es) considere(n) que no están suficientemente informado(s); y

- A los Tenedores de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, oponerse a y suspender cualquier resolución de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos establecidos en la ley.

Asimismo, nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertos requerimientos relativos al gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes (según dicho término se interprete conforme a los requerimientos de la ley mexicana) y mantener un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas para supervisar nuestra administración.

N. Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control

Sujeto a ciertas excepciones, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier persona que individualmente o en conjunto con otras personas, desee adquirir la titularidad de nuestros CBFIs, directa o indirectamente, en una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, CBFIs que representen el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, deberán obtener la previa aprobación de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, antes de llevar a cabo la operación.

La anterior limitación de titularidad es aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad es aplicable a **(i)** la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, **(ii)** cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, **(iii)** cualquier CBFIs detentado por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y **(iv)** adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones es nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control of nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los derechos económicos.

Un adquirente potencial deberá obtener la previa aprobación de nuestro Comité Técnico antes de llevar a cabo cualquiera de las operaciones anteriormente descritas. Para obtener dicha aprobación, el adquirente potencial deberá entregar a nuestro Administrador, con copia para nuestro Comité Técnico y el Fiduciario, una solicitud de

autorización por escrito que contenga ciertos detalles sobre la operación. Después de recibir esta solicitud, nuestro Comité Técnico podrá presentar la solicitud del adquirente potencial a los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha solicitud deberá incluir, entre otra información: **(i)** el número de CBFIs que se pretenden adquirir, **(ii)** la identidad y nacionalidad del adquirente y de sus Tenedores, **(iii)** las características del adquirente potencial, tales como si es un competidor nuestro, así como su solvencia financiera y reputación, **(iv)** el origen de los fondos que se utilizarán para la adquisición, y **(v)** si dicho adquirente pretende o no intentar adquirir la titularidad o control del 30% (treinta por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea por adquisición, convenios de votación o de otra manera).

O. Otras Disposiciones

Ley Aplicable; Jurisdicción

Nuestro Contrato de Fideicomiso está redactado en español y se rige por las leyes mexicanas. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación de o incumplimientos con nuestro Contrato de Fideicomiso.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso únicamente podrá modificarse por medio de un acuerdo entre los Fideicomitentes, el Fiduciario y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores, excepto las modificaciones de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso (en relación con las partes de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros activos, nuestro objeto, la emisión de nuestros CBFIs, las obligaciones del Representante Común, las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Prácticas, nuestro Administrador, inversión en bienes inmuebles, distribuciones, derechos de reversión, liquidación de activos y transmisión de CBFIs) que requerirán el voto de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

P. Auditor Externo

Nuestro auditor externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Sin embargo, nuestro Comité Técnico podrá designar a un auditor externo distinto en cualquier momento.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras: **(i)** entregar un informe de auditoría anual al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común, durante los primeros 20 días hábiles de cada año, y **(ii)** verificar la información del informe mensual del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas, y notificar al Fiduciario, el Representante Común, nuestro Administrador, y nuestro Comité de Auditoría de cualquier discrepancia.

El Auditor Externo podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico por recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo auditor externo haya sido designado.

Q. Asesor Fiscal

González Luna, Moreno y Armida ha sido designado como nuestros asesores fiscales y KPMG Cárdenas Dosal S.C., ha sido designado como nuestro asesor contable.

XX. EL MERCADO DE VALORES

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de operaciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. *Ver "V. Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con el Mercado de Valores y la Titularidad de CBFIs" El precio de mercado de nuestros CBFIs podría resultar adversamente afectado por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.*

XXI. RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la FIBRA, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR, y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos.

La Emisora deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 79 y 81 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción XII de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "tenedor no residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Pagos de rendimientos

La Emisora deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y la Emisora quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Enajenaciones

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos CBFIs que realicen a través de esos mercados.

De lo contrario, las ventas u otras enajenaciones de CBFIs están sujetas al pago de impuestos en México, salvo en la medida en que un tenedor no residente tenga derecho de acogerse a los beneficios previstos en algún tratado fiscal del que México sea parte.

Tratándose de Tenedores de CBFIs no residentes en México cuyos ingresos estén sujetos a un régimen fiscal preferente (en términos de la LISR de México), estarán sujetos a una retención a la tasa del 40% sobre la ganancia bruta obtenida.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrán estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Otros Impuestos

Un Tenedor no residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

XXII. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO FIBRAHOTEL

Adicionalmente a los CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, no contamos con otros valores emitidos por el Fideicomiso. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

XXIII. NOMBRE DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Agente Estructurador

Evercore Partners México, S. de R.L.

Augusto Arellano O.
Adrián Cano C.
Jaime Bissu B.
Gabriela Kageyama G.

Asesor Legal Externo

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Michell Nader S.
Julián Garza C.
Jenny Ma. Andrea Ferron C.

Fiduciario

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/1596

Alonso Rojas Dingler

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Bufete Robles Miaja, S.C.

Rafael Robles Miaja
María Luisa Petricioli Castellón
Jorge Jiménez Morales
Mauricio Camps Tapia

Representante Común

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Mónica Jiménez Labora Sarabia

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

Jorge Tacias Pitarch
Jose Ilefonso Buendia Calzada

Intermediario Colocador

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Sergio Sánchez García
Gonzalo Fernández C.
Ma. Fernanda Reyes C.
Ada Ramirez.

Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

Arturo Monroy Ballesteros
Pablo de la Peza Gándara

Asesor Legal Fiscal

González Luna, Moreno y Armida, S.C.

Ramiro González Luna González Rubio
María Fernanda Estrada Díaz

Auditor Externo

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

Miguel Ángel del Barrio Burgos
Alexis Hernández Almanza

Ninguna de las personas antes mencionadas que participaron en el análisis y/o elaboración del presente Prospecto tiene un interés económico directo o indirecto en la Emisión, salvo lo relativo al pago de los honorarios profesionales que en su caso sean cubiertos con los recursos derivados de cada Emisión que se encuentran catalogados dentro de los Gastos de Emisión que correspondan a cada Emisión.

XIV. PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

“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 fideicomitidos contenida en el presente Prospecto así como la información del Fideicomitente, 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.”

FIDEICOMITENTE

Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

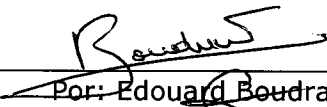


Por: Eduardo Lopez García
Cargo: Director General

"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 fideicomitidos contenida en el presente Prospecto así como la información del Fideicomitente, 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."

FIDEICOMITENTE

Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.



Por: Edouard Boudrant
Cargo: Director de Finanzas

"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 fideicomitidos contenida en el presente Prospecto así como la información del Fideicomitente, 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."

FIDEICOMITENTE

Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

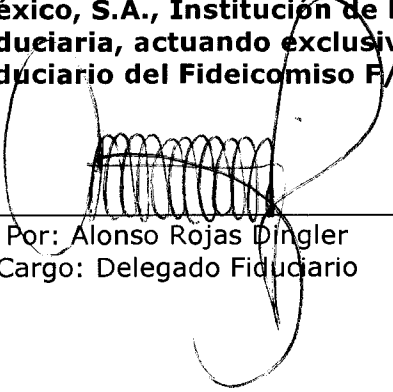


Por: Claudia Lorena García Núñez
Cargo: Director Jurídico

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó 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, manifiesta 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."

FIDUCIARIO

**Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, actuando exclusivamente
como Fiduciario del Fideicomiso F/1596**

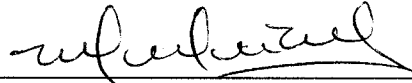


Por: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

"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 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."

REPRESENTANTE COMÚN

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
(antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institution de Banca Múltiple)**



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Apoderado



Por: Cristina Reus Medina
Cargo: Apoderado

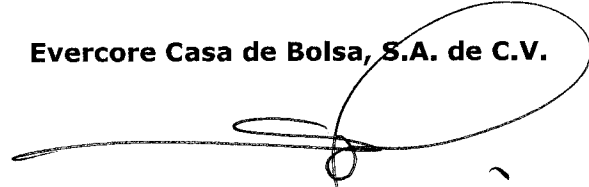
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. 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 certificados bursátiles materia de la oferta pública restringida, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

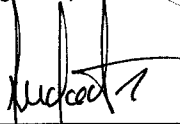
Finalmente, mi representada ha participado con la emisora en la definición del precio de los certificados de la Oferta materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, así como las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación."

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Por: Sylvia Isabel Martínez García
Cargo: Apoderado



Por: José Juan Sánchez Tendilla
Cargo: Apoderado

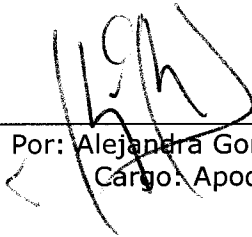
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. 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 certificados bursátiles materia de la oferta pública restringida, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

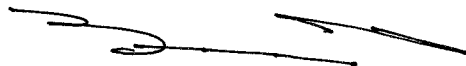
Finalmente, mi representada ha participado con la emisora en la definición del precio de los certificados de la Oferta materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, así como las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación."

INTERMEDIARIO COLOCADOR

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.
Gupo Financiero BBVA Bancomer**



Por: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado



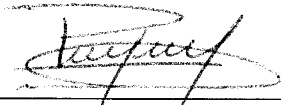
Por: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

"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 de la emisora, 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. 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.

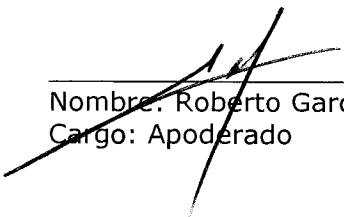
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los certificados bursátiles materia de la oferta pública restringida, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Finalmente, mi representada ha participado con la emisora en la definición del precio de los certificados de la Oferta materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, así como las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación."

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Nombre: Pablo de la Peza Gándara
Cargo: Apoderado

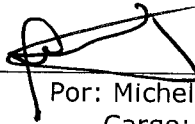


Nombre: Roberto García Quezada
Cargo: Apoderado

"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 para el establecimiento del Programa de "FIHO 12" o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

LICENCIADO EN DERECHO

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.



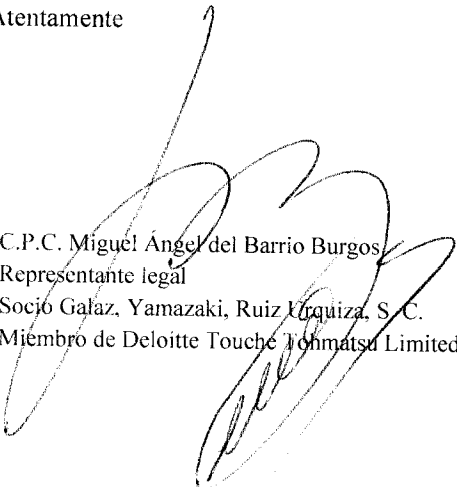
Por: Michell Nader S.
Cargo: Socio

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que (i) los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la “Emisora”) por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, que contiene en el presente prospecto de colocación, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2017, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría; (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Emisora por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, contenidos en el presente prospecto de colocación, fueron sujetos a una revisión con fecha 25 de agosto 2017, de acuerdo con la Normas Internacionales de Compromisos de Revisión 2410, *Revisión de Información Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*.

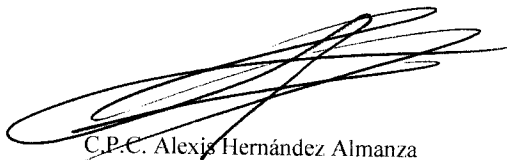
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados y revisado, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados y revisados.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Representante legal
Socio Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Agente Estructurador

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. 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."

Evercore Partners México, S. de R.L.



Por: Augusto Arellano Ostoa
Cargo: Apoderado

V. ANEXOS

- A. Estados Financieros
- B. Opinión Legal
- C. Fideicomiso.
- D. Opinión Fiscal

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.