

## **SUPLEMENTO PRELIMINAR**

La información contenida en este suplemento preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión actualizada de este suplemento preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones o sustituciones que se pueden realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica de la red mundial (internet) de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones, respectivamente:

[www.biva.mx](http://www.biva.mx)

[www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente suplemento preliminar durante el periodo comprendido entre dichas fechas, se hará del conocimiento del público a través del Sistema DIV en su página electrónica de la red mundial (internet):

<http://div.biva.mx>

Los valores de que se trata en este suplemento preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente suplemento preliminar no constituye una oferta de venta de los valores descritos.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER DE REVOLVENTE (EL "PROGRAMA") CONSTITUIDO POR



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**

DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA  
POR UN MONTO DE HASTA \$[10,000,000,000.00] ([DIEZ MIL MILLONES] DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN ("UDIS") O EN DÓLARES, CON CARÁCTER REVOLVENTE, SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE [25,000,000] ([VEINTICINCO] MILLONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (LOS "CERTIFICADOS BURSÁTILES") CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA TÍTULO.

**MONTO DE LA OFERTA PÚBLICA:**

HASTA \$[2,500,000,000.00] ([DOS MIL QUINIENTOS MILLONES] DE PESOS 00/100 M.N.)

**CARACTERÍSTICAS DE LA PRIMERA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO AL AMPARO DEL PROGRAMA (LA "EMISIÓN"):**

**Fideicomiso:** 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, incluyendo cualesquier convenios modificatorios del mismo a la presente fecha ("Fideicomiso" o "FibraHotel").

**Denominación del Fiduciario Emisor:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1596 ("Emisor" o "Fiduciario").

**Tipo de Valor:** Certificados bursátiles fiduciarios de deuda largo plazo.

**Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:** Hasta \$[10,000,000,000.00] ([diez mil millones] de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o en Dólares.

**Tipo de Oferta:** Oferta pública, primaria, nacional.

**Plazo de vigencia** 5 años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa por la CNBV.

**del Programa:**

**Clave de Pizarra:** “[FIHO 19]”.

**Número de Emisión:** Primera emisión al amparo del Programa.

**Denominación:** Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

**Derechos que Confieren a los Tenedores:** Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título.

**Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles:** Hasta \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados Bursátiles de la Emisión:** Hasta [25,000,000] ([veinticinco millones]) de Certificados Bursátiles.

**Valor Nominal:** \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:** \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**Mecanismo de Colocación:** Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:** [20] de [septiembre] de 2019.

**Fecha de Cierre de Libro:** [23] de [septiembre] de 2019.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:** [23] de [septiembre] de 2019.

**Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles:** [Hasta] [3,640] ([tres mil seiscientos cuarenta]) días, equivalentes a aproximadamente [10 (diez)] años.

**Recursos netos** El Emisor obtendrá hasta \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de

**que obtendrá el Emisor con la colocación:** Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$[\*]), monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa, la presente Emisión, que ascienden aproximadamente a \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.). Los montos anteriores han sido calculados en conjunto con el establecimiento del Programa y la presente Emisión. El desglose de los gastos se describe en el apartado [*VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA*] del presente Suplemento.

**Destino de los Fondos:** El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la Emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el presente Suplemento será principalmente para pagar pasivos financieros, para el pago de pasivos con instituciones financieras, para la adquisición y el desarrollo de Hoteles y para usos corporativos generales. Para mayor información ver la sección [*III. DESTINO DE LOS FONDOS*], del presente Suplemento.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:** [25] de [septiembre] de 2019 (la "**Fecha de Emisión**").

**Fecha de Registro y Cruce en BIVA de los Certificados Bursátiles:** [25] de [septiembre] de 2019.

**Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:** [25] de [septiembre] de 2019.

**Fecha de Vencimiento:** [12] de [septiembre] de [2029] (la "**Fecha de Vencimiento**").

**Tasa de Interés:** De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección [*II. FORMA DE CÁLCULO DE INTERESES*] del presente Suplemento Informativo, a partir de su fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto fijo anual sobre su valor nominal o su valor nominal ajustado, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses, conforme al calendario de pagos que se indica en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el presente suplemento (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**") que regirá precisamente durante ese período de intereses, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago correspondiente.

El Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [\*]% ([\*]) por ciento (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los Pagos de intereses ordinarios se efectuarán en Pesos, en el domicilio de S.D.

Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("**Indeval**"), en la fecha de pago correspondiente, o si dicha fecha fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que representa la presente Emisión y que se reproduce en la sección "*II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES*" del presente Suplemento.

**Periodicidad en el pago de intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada periodo de [182] ([ciento ochenta y dos]) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara la presente Emisión y que se reproduce en el presente Suplemento Informativo. En caso de que cualquiera de las fechas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente.

El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día [25] de [marzo] de [2020].

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre el saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles más [2] ([dos]) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común CB.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:** [\*] que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera [\*].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma no puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:** [\*] que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera [\*].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma no puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

**Depositario:** El título que ampare los Certificados Bursátiles emitidos mediante la presente Emisión (el "**Título**") se mantendrá en depósito en Indeval en términos y para efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de amortización y Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc,

C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de amortización y Fechas de Pago de Intereses, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

**Posibles  
Adquirentes:**

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2019, es decir, la tasa del 1.04% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.**

**Amortización de  
los Certificados  
Bursátiles:**

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará mediante 3 amortizaciones iguales, la primera de las cuales se llevará a cabo el [15 de septiembre de 2027], por un monto de \$[\*] ([\*]), la segunda de las cuales se llevará a cabo el [13 de septiembre de 2028] por un monto de \$[\*] ([\*]) y la tercera en la Fecha de Vencimiento por el saldo del principal insoluto de los Certificados Bursátiles. La amortización de los Certificados Bursátiles se hará en Pesos, en el domicilio de Indeval señalado en el presente Suplemento Informativo, mediante transferencia electrónica de fondos y contra entrega de las constancias que para tal efecto expida Indeval y/o del título correspondiente, o en caso que la amortización no sea un Día Hábil, ésta se recorrerá al Día Hábil inmediato siguiente.

No.	Fecha de amortización	Monto de amortización	Valor Nominal Ajustado	Saldo del Principal Insoluto de
-----	-----------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------

				los Certificados Bursátiles en circulación
1	[15 de septiembre de 2027]	[*]	[*]	[*]
2	[13 de septiembre de 2028]	[*]	[*]	[*]
3	[12 de septiembre de 2029]	[*]	[*]	[*]

El Representante Común CB dará aviso a la CNBV a través del STIV-2, a BIVA a través del Sistema DIV y al Indeval por escrito (o por los medios que estas determinen), con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de principal.

**Amortización  
Voluntaria  
Anticipada:**

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad [(pero no una parte)] del Saldo de Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común CB, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, a BIVA, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo a los últimos 18 (dieciocho) meses de vigencia de la Emisión, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de MBono [29] emitido por el Gobierno Federal con vencimiento en [\*] de 20[\*], [más [\*]% ([\*]) por ciento] (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "**Precio de Amortización Anticipada**"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles durante los últimos 18 (dieciocho) meses de vigencia de la Emisión, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común CB realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, BIVA, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del Sistema DIV, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

**Obligaciones de Dar Hacer y No Hacer:** El Fiduciario tendrá durante la vigencia del Título que ampara la presente Emisión, las obligaciones que se señalan en el presente Suplemento Informativo, en la sección "*XII OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR*" del presente Suplemento.

**Casos de Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el presente Suplemento y en el Título.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:** De conformidad con las disposiciones aplicables y sujeto a las condiciones de mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión descrita en el presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los Certificados Bursátiles y formarán parte de la presente Emisión.



Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses por el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación de los Certificados Bursátiles, ni de la presente Emisión. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión, se entenderá que los Tenedores de Certificados Bursátiles han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

**Agente**

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

**Intermediarios Colocadores:**

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

**Representante Común CB:**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**AGENTE ESTRUCTURADOR**



Casa de Bolsa

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

**INTERMEDIARIOS COLOCADORES**

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

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



Casa de Bolsa



La Emisora pretende utilizar una parte de los recursos netos para amortizar, parcial o totalmente, créditos a su cargo en favor de (i) BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer institución que forma parte del mismo grupo financiero de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y (ii) Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, institución que forma parte del mismo grupo financiero de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, por lo que los Intermediarios Colocadores podrían tener un interés adicional al de los inversionistas. Para mayor información ver la sección "III. DESTINO DE LOS FONDOS", del presente Suplemento.

Los Certificados Bursátiles que se emiten al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que se describe en el Prospecto, este Suplemento y en el Aviso de Oferta Pública se encuentran inscritos bajo el número [\*] en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

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

El Prospecto del Programa y este Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en Internet en las páginas [www.biva.mx](http://www.biva.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.fibrahotel.mx](http://www.fibrahotel.mx) y se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Los Certificados Bursátiles que se describen en el Aviso de Oferta Pública se emiten al amparo del Programa autorizado inicialmente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de 2019.

Ciudad de México, a [\*] de [\*] de 2019.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
para su publicación y difusión No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de 2019.

## ÍNDICE

<b>I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA</b>	<b>1</b>
<b>II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES</b>	<b>11</b>
<b>III. DESTINO DE LOS FONDOS</b>	<b>12</b>
<b>IV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO</b>	<b>13</b>
<b>V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN</b>	<b>15</b>
<b>VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA</b>	<b>18</b>
<b>VII. ESTRUCTURA DEL CAPITAL CONSOLIDADO DESPUÉS DE LA OFERTA</b>	<b>19</b>
<b>VIII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB</b>	<b>20</b>
<b>IX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES</b>	<b>24</b>
<b>X. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA</b>	<b>27</b>
<b>XI. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR</b>	<b>28</b>
<b>XII. INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	<b>35</b>
<b>XIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES</b>	<b>36</b>
<b>XIV. PERSONAS RESPONSABLES</b>	<b>37</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>44</b>
<hr/>	
<b>ANEXO A. Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.</b>	
<b>ANEXO B. Calificación otorgada por HR Ratings México, S.A. de C.V.</b>	
<b>ANEXO C. Título que documenta la presente Emisión</b>	
<hr/>	

**EL PRESENTE SUPLEMENTO ES PARTE INTEGRANTE DEL PROSPECTO DEL PROGRAMA AUTORIZADO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES MEDIANTE OFICIO DE AUTORIZACIÓN NO. [\*] DE FECHA [\*] DE [\*] DE 2019, POR LO QUE AMBOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.**

**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 SUPLEMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR FIBRAHOTEL NI POR LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.**

**LOS TÉRMINOS CON MAYÚSCULA INICIAL UTILIZADOS Y NO DEFINIDOS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO, TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA.**

## **I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA**

### **Denominación del Emisor**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1596 suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa autorizado por la CNBV mediante oficio No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de 2019, [\*] ([\*]) de Certificados Bursátiles, con las siguientes características.

### **Tipo de Valor**

Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda).

### **Monto autorizado del Programa**

Hasta \$[10,000,000,000.00] ([diez mil millones] de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o en Dólares. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas emisiones como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo relativo a dichas emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la fecha de la emisión correspondiente. Tratándose de Emisiones denominadas en Dólares, el saldo relativo a dichas emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos del Dólar en la fecha de la emisión correspondiente.

### **Tipo de Oferta**

Oferta pública, primaria, nacional.

### **Plazo de vigencia del Programa**

5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV.

### **Clave de Pizarra**

La clave de pizarra de la presente Emisión, para efectos de BIVA, será "[FIHO 19]".

### **Número de Emisión**

Primera emisión al amparo del Programa.

### **Denominación**

Pesos

### **Valor Nominal**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

### **Monto Total de la Emisión**

Hasta \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de Pesos 00/100 M.N.).

### **Número de los Certificados Bursátiles de la Emisión**

Hasta [25,000,000] ([veinticinco millones]) de Certificados Bursátiles.

### **Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

### **Mecanismo de Colocación**

Construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única, en el entendido que los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores. Para más información ver sección "V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN" del presente Suplemento Informativo.

### **Fecha de Publicación del Aviso de Oferta**

[\*] de [\*] de 2019.

### **Fecha de Cierre de Libro**

[\*] de [\*] de 2019.

### **Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

[\*] de [\*] de 2019.

### **Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles**

[Hasta] [3,640] ([tres mil seiscientos cuarenta]) días, equivalente a aproximadamente [10 (diez)] años.

### **Recursos netos que obtendrá el Emisor con la colocación**

El Emisor obtendrá hasta \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$[\*]), monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa y de la presente Emisión, que ascienden aproximadamente a \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.). Los montos anteriores han sido calculados en conjunto con el establecimiento del Programa y la presente Emisión. El desglose de los gastos se describe en la sección "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del presente Suplemento Informativo.

### **Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles**

[\*] de [\*] de 2019.

### **Fecha de Registro y Cruce en BIVA de los Certificados Bursátiles**

[\*] de [\*] de 2019.

### **Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles**

[\*] de [\*] de 2019.

### **Fecha de Vencimiento**

[\*] de [\*] de [2029].

### **Tasa de interés bruta anual fija:**

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección "I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – Periodicidad en el Pago De Intereses y Calendario de Pago de Intereses" del presente Suplemento Informativo, a partir de su fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto fijo anual sobre su valor nominal o su valor nominal ajustado, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses, conforme al calendario de pagos que se indica en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el presente Suplemento (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**") que regirá precisamente durante ese período de intereses, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago correspondiente.

El Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [\*]% ([\*]) por ciento (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los Pagos de intereses ordinarios se efectuarán en Pesos, en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("**Indeval**"), en la fecha de pago correspondiente, o si dicha fecha fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que representa la presente Emisión y que se reproduce en la sección "II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES" del presente Suplemento

### **Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada periodo de [182] ([ciento ochenta y dos]) días (cada uno, un "**Periodo de Intereses**"), en cada fecha señalada para tales efectos (cada una, una "**Fecha de Pago de Intereses**") en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara la presente Emisión y que se reproduce a continuación (el "**Calendario de Pago de Intereses**").

<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Inicio del Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>
1	[25 de septiembre de 2019]	[25 de marzo de 2020]
2	[25 de marzo de 2020]	[23 de septiembre de 2020]
3	[23 de septiembre de 2020]	[24 de marzo de 2021]
4	[24 de marzo de 2021]	[22 de septiembre de 2021]
5	[22 de septiembre de 2021]	[23 de marzo de 2022]
6	[23 de marzo de 2022]	[21 de septiembre de 2022]
7	[21 de septiembre de 2022]	[22 de marzo de 2023]
8	[22 de marzo de 2023]	[20 de septiembre de 2023]
9	[20 de septiembre de 2023]	[20 de marzo de 2024]
10	[20 de marzo de 2024]	[18 de septiembre de 2024]
11	[18 de septiembre de 2024]	[19 de marzo de 2025]
12	[19 de marzo de 2025]	[17 de septiembre de 2025]
13	[17 de septiembre de 2025]	[18 de marzo de 2026]
14	[18 de marzo de 2026]	[16 de septiembre de 2026]
15	[16 de septiembre de 2026]	[17 de marzo de 2027]
16	[17 de marzo de 2027]	[15 de septiembre de 2027]

17	[15 de septiembre de 2027]	[15 de marzo de 2028]
18	[15 de marzo de 2028]	[13 de septiembre de 2028]
19	[13 de septiembre de 2028]	[14 de marzo de 2029]
20	[14 de marzo de 2029]	[12 de septiembre de 2029]

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un Día Inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente y en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses anterior.

### **Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre el saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles más [2] ([dos]) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común CB.

### **Garantía**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

### **Calificación Otorgada a la presente Emisión por Fitch México, S.A. de C.V.**

[\*] que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera [\*].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

### **Calificación Otorgada a la presente Emisión por HR Ratings México, S.A. de C.V.**

[\*] que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera [\*].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

### **Depositario**

El título de la presente Emisión se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el Depósito de Valores, aplicables a los Certificados Bursátiles y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las Instituciones para el Depósito de Valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las Instituciones para el Depósito de Valores en la LMV.

### **Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Principal y

Fechas de Pago de e Intereses, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Principal y Fechas de Pago de Intereses, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

### **Posibles Adquirentes**

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

### **Régimen Fiscal**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2019, es decir, la tasa del 1.04% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables por la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.**

### **Amortización de los Certificados Bursátiles**

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará mediante 3 amortizaciones iguales, la primera de las cuales se llevará a cabo el [15 de septiembre de 2027], por un monto de \$[\*] ([\*]), la segunda de las cuales se llevará a cabo el [13 de septiembre de 2028] por un monto de \$[\*] ([\*]) y la tercera en la Fecha de Vencimiento por el Saldo de Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles. La amortización de los Certificados Bursátiles se hará en Pesos, en el domicilio de Indeval señalado en el presente Suplemento Informativo, mediante transferencia electrónica de fondos y contra entrega de las constancias que para tal efecto expida Indeval y/o del título correspondiente, o en caso que la amortización no sea un Día Hábil, ésta se recorrerá al Día Hábil inmediato siguiente.

No.	Fecha de amortización	Monto de amortización	Valor Nominal Ajustado	Saldo de Principal Insoluto de
-----	-----------------------	-----------------------	------------------------	--------------------------------



				los Certificados Bursátiles en circulación
1	[15 de septiembre de 2027]	[*]	[*]	[*]
2	[13 de septiembre de 2028]	[*]	[*]	[*]
3	[12 de septiembre de 2029]	[*]	[*]	[*]

El Representante Común CB dará aviso a la CNBV a través del STIV-2, a BIVA a través del Sistema DIV y al Indeval por escrito (o por los medios que estas determinen), con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de principal.

Para efectos del presente, el término "Valor Nominal Ajustado" significa, respecto de cada Certificado Bursátil, el resultado de restar, a su valor nominal inicial, cualquier pago de principal realizado respecto del mismo.

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará en Pesos, en el domicilio de Indeval, mediante transferencia electrónica de fondos y contra entrega de las constancias que para tal efecto expida Indeval y/o del título correspondiente, o en caso que la amortización no sea un Día Hábil, ésta se recorrerá al Día Hábil inmediato siguiente. En caso que la amortización no sea un Día Hábil, esta se recorrerá al Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común CB dará aviso a la CNBV a través del STIV-2, a BIVA a través del Sistema DIV y al Indeval por escrito (o por los medios que estas determinen), con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago de principal.

El Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNAt = VNAt-1 - AMPAt$$

En donde:

VNAt = Saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNAt-1 = Saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo anterior.

AMPAt = Monto de la amortización parcial.

Para determinar el valor nominal ajustado y/o saldo de principal insoluto de cada Certificado Bursátil en circulación, el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

VNAT = Valor nominal ajustado y/o saldo de principal insoluto de cada Certificado Bursátil en circulación.

VNAt = Saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

### **Amortización Voluntaria Anticipada**

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad [(pero no una parte)] del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, a BIVA, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo a los últimos 18 (dieciocho) meses de vigencia de la Emisión, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de MBoño [29] emitido por el Gobierno Federal con vencimiento en [\*] de 20[\*], [más [\*]% ([\*]) por ciento] (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "**Precio de Amortización Anticipada**"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles durante los últimos 18 (dieciocho) meses de vigencia de la Emisión, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, BIVA, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del Sistema DIV, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

### **Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles**

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago provenientes de los Certificados Bursátiles provendrán de la generación interna de flujo de efectivo del Patrimonio del Fideicomiso derivado del curso ordinario de las operaciones del Emisor, venta de activos, o de financiamientos contratados para tales efectos, emisiones de deuda, refinanciamientos y/o emisiones de capital.

### **Factores de riesgo**

Los inversionistas deberán consultar los factores de riesgo incluidos en el Prospecto correspondiente.

### **Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor**

Favor de referirse al apartado "XII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" del presente Suplemento Informativo.

### **Aumento en el Número de Certificados emitidos al amparo de la Emisión**

De conformidad con las disposiciones aplicables y sujeto a las condiciones de mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "**Certificados Bursátiles Adicionales**") a los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión descrita en el presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los Certificados Bursátiles y formarán parte de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses por el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación de los Certificados Bursátiles, ni de la presente Emisión.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión, se entenderá que los Tenedores de Certificados Bursátiles han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- 1.** La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar cuando las calificaciones de riesgo crediticio previstas en el presente Suplemento para los Certificados Bursátiles no sean disminuidas por las Agencias Calificadoras que las hayan otorgado como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación al amparo de la presente Emisión.
- 2.** La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago y otras conforme al presente Suplemento y el Título, y que no exista, o pueda existir, como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles

Adicionales, una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define más adelante) conforme al presente Suplemento o al Título.

3. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del presente Suplemento), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles salvo por las modificaciones que contengan los Certificados Bursátiles Adicionales, en su caso.
4. En la fecha de emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor respectivo canjeará el Título depositado en Indeval respecto de la presente Emisión, por un nuevo título único que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales y depositarlo en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, incluyendo sin limitar las siguientes: **(i)** el nuevo monto total de la emisión de Certificados Bursátiles (la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles más el monto correspondiente a los Certificados Bursátiles Adicionales); **(ii)** el nuevo número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título, equivalente a la suma de los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales; **(iii)** la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y de los Certificados Bursátiles Adicionales; y **(iv)** la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, sin que lo anterior implique una modificación o extensión a la fecha de vencimiento original de la emisión de Certificados Bursátiles a que se refieran el Título y este Suplemento, la cual permanecerá sin cambio alguno.
5. La fecha de emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al título que documente los Certificados Bursátiles. En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los periodos de intereses previstos para los Certificados Bursátiles, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo de intereses a la tasa de interés. El Representante Común CB deberá realizar los cálculos correspondientes considerando lo anterior.
6. Ni la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el número en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma constituirán novación.
7. El Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
8. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales respecto de la Emisión hecha al amparo del presente Suplemento.

### **Agente Estructurador**

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

### **Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (los "**Intermediarios Colocadores**").

## **Representante Común CB**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

## **Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

La CNBV, mediante oficio No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de 2019, autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles que emita el Emisor al amparo del Programa y que serán listados en el listado correspondiente de BIVA.

La CNBV, mediante oficio No. [\*] de fecha [\*] de [\*] de 2019, autorizó la publicación del Suplemento Informativo y Aviso de Oferta Pública correspondientes a la primera Emisión de Largo Plazo de los Certificados Bursátiles descritos en el presente Suplemento.

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

## **Autorización del Comité Técnico del Emisor**

El Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente y la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del mismo, fueron autorizados por el Comité Técnico de FibraHotel en su sesión del 12 de julio de 2019.

## II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

---

### Cálculo de Intereses para la Emisión

Desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * VN}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente en pesos.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Vencimiento, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y de los intereses ordinarios correspondientes al último periodo de intereses, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

El Representante Común CB, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2, a BIVA a través del Sistema DIV, a la Emisora y, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a BIVA a través del Sistema DIV (o cualquier otro medio que BIVA determine) el monto de intereses a pagar en dicha fecha de pago, y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos para el pago de intereses, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida en términos de dicho artículo.

### III. DESTINO DE LOS FONDOS

---

Los recursos netos que obtendrá el Emisor ascienden aproximadamente a hasta \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$[\*]), y serán destinados principalmente para pagar pasivos financieros, para el pago de pasivos con instituciones financieras, [para la adquisición y el desarrollo de Hoteles] y para usos corporativos generales conforme a lo siguiente:

<b>Destino de los fondos para:</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
1. [Amortización de principal de líneas de crédito]	\$[*]	[*]%
2. Gastos relacionados con la Oferta	\$[*]	[*]%
3. Usos corporativos generales	\$[*]	[*]%
<b>TOTAL</b>	<b>\$[*]</b>	<b>100%</b>

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver sección "IV. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del presente Suplemento Informativo.

Como se señala en la sección "VIII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB" del presente Suplemento Informativo, el Representante Común CB tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos, mediante las certificaciones que el Emisor le entregue de conformidad con los términos de los Certificados Bursátiles.

#### IV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

---

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos ("**Causas de Vencimiento Anticipado**"), se darán por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles:

- 1.** *Falta de Pago de Intereses.* Si el Emisor deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleva a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
- 2.** *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles.* Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el título que ampara la presente Emisión, distintas a la obligación de pagar principal e intereses respecto a los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común CB (para lo cual el Representante Común CB tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3 inmediato siguiente.
- 3.** *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier deuda o pasivo cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier moneda. Si declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue al Emisor a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) antes de su vencimiento programado.
- 4.** *Insolvencia.* Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra o en su caso se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que constituya cosa juzgada, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- 5.** *Sentencias.* Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias o resoluciones definitivas que constituyan cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que sean exigibles, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
- 6.** *Validez de los Certificados Bursátiles.* Si el Emisor rechaza, reclama o impugna, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
- 7.** *Cancelación de Inscripción.* Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores es cancelada y no exista recurso alguno en contra de la resolución administrativa que determine dicha cancelación.



En el caso de que ocurra y continúe cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, entregue una notificación por escrito al Representante Común CB en la que solicite la declaración de una Causa de Vencimiento Anticipado y requiera el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles al Emisor, en cuyo caso el Representante Común CB entregará al Emisor, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, en su domicilio un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado haciéndose exigibles las sumas adeudadas de los Certificados Bursátiles. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común CB, haciéndose exigible el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles, el primer Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Casusa de Vencimiento Anticipado.

El derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles se extinguirá automáticamente si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, deberá realizarse por escrito y ser notificado personalmente al Representante Común CB o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CB dará a conocer de manera oportuna a la a la CNBV (a través del STIV- 2), a BIVA (a través del Sistema DIV) y al Indeval por escrito (o por los medios que, en su caso, determinen), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, proporcionando a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha circunstancia.

## V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

---

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como Agente Estructurador e Intermediario Colocador y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte como Intermediario Colocador, quienes actuarán como Intermediarios Colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de [mejores esfuerzos], según se contempla en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles. El Intermediario Colocador responsable de llevar a cabo el registro de los Certificados Bursátiles en BIVA es Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones con otros inversionistas.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, la Emisión descrita en el presente Suplemento Informativo se sujetará a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, la presente Emisión podrá colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, o tesorerías de otros bancos.

Para colocar los Certificados Bursátiles, el Emisor, junto con los Intermediarios Colocadores respectivos, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con los inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas según se estime conveniente.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y sus afiliadas mantienen, y podrán continuar manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan (en algunos casos) y podrán prestarles diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representa ni resulta en conflicto de interés alguno. Las partes relacionadas de los Intermediarios Colocadores participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas en la emisión de los Certificados Bursátiles.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía [telefónica a los teléfonos (55) 5621-9135 y 5621-9666 de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y [\*] al [\*], a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte recibirán posturas a partir de las 9:00 am (hora de la Ciudad de México) para la construcción de libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento y el libro se cerrará una vez que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse en o antes de las 23:59 horas (hora de la Ciudad de México) del día estipulado para el cierre del libro.

El proceso de colocación y asignación tendrá las siguientes características: tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción de libro. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles se realizará bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única.

La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción de la Emisora para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tiene la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho.

El cierre del libro se llevará a cabo 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles. El aviso de oferta pública se dará a conocer con al menos 1 (un) día de anticipación a la fecha del cierre de libro. La fecha de cierre de libro es el [\*] de [\*] de 2019. Un día después de la fecha de cierre del libro, se publicará un aviso de colocación con fines informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del Sistema DIV de BIVA: [www.biva.mx](http://www.biva.mx).

Los Intermediarios Colocadores realizarán la venta de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que realicen dichas actividades.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refieren los párrafos anteriores, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad "pot" o "conjunta". Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la sección "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" de este Suplemento.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó [\*] ([\*]) Certificados Bursátiles, los cuales representan el [\*]% ([\*] por ciento) del monto total emitido y de los cuales distribuyó el [\*]% ([\*] por ciento) entre sus partes relacionadas; y [\*] distribuyó [\*] ([\*]) Certificados Bursátiles, los cuales representan el [\*]% ([\*] por ciento) del monto total emitido, no distribuyó Certificados Bursátiles entre sus partes relacionadas.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte distribuyó [\*] ([\*]) Certificados Bursátiles, los cuales representan el [\*]% ([\*] por ciento) del monto total emitido y de los cuales distribuyó el [\*]% ([\*] por ciento) entre sus partes relacionadas; y [\*] distribuyó [\*] ([\*]) Certificados Bursátiles, los cuales representan el [\*]% ([\*] por ciento) del monto total emitido, no distribuyó Certificados Bursátiles entre sus partes relacionadas.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para el cierre del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y del Intermediario Colocador.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores.

Respecto de la presente emisión, ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de que los directivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora o Personas Relacionadas respecto de ésta (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores) pretendan adquirir los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, o si alguna de esas personas pretenden adquirir más del 5% de los mismos. Sin embargo, los Intermediarios Colocadores no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas no adquirirán los Certificados Bursátiles o que una sola de esas personas no adquirirán más del 5% de los mismos.

Es posible que personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenecen los Intermediarios Colocadores participen en la oferta de los Certificados Bursátiles. En el caso que alguna persona integrante del Grupo Empresarial al que pertenecen los Intermediarios Colocadores pretenda adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos en el presente Suplemento.

En caso de que los Intermediarios Colocadores pretendan colocar parcial o totalmente los valores objeto de las emisiones entre partes relacionadas de los Intermediarios Colocadores, éstas participaran en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Oferta, así como el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el Suplemento Informativo definitivo.

La Emisora pretende utilizar una parte de dichos recursos para amortizar, parcial o totalmente, créditos a su cargo en favor de (i) BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer institución que forma parte del mismo grupo financiero de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y (ii) Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, institución que forma parte del mismo grupo financiero de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, por lo que los Intermediarios Colocadores podrían tener un interés adicional al de los inversionistas. Para mayor información ver la sección "*III. DESTINO DE LOS FONDOS*", del presente Suplemento.

## VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El Emisor obtendrá hasta \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión, monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa y la presente Emisión, que ascienden aproximadamente a \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$[\*] ([\*] Pesos 00/100 M.N.).

Los principales gastos relacionados con la emisión son los siguientes:

Concepto	Monto Total
<b>Costos de inscripción en el RNV*</b>	\$23,337.54
<b>Honorarios y Gastos de las Agencias Calificadoras:</b>	
<b>Fitch México, S.A. de C.V.</b>	[\$*]
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V.</b>	[\$*]
<b>Cuota de listado en BIVA</b>	[\$*]
<b>Honorarios del Representante Común CB</b>	[\$*]
<b>Comisiones pagaderas a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer:</b>	[*]
<b>a) Comisión por intermediación y colocación</b>	[*]
<b>b) Comisión por estructuración</b>	[*]
<b>Comisión por intermediación y colocación pagadera a Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte</b>	[*]
<b>TOTAL</b>	[*]

Cifras en pesos (incluyen IVA)

\* No genera I.V.A.

## **VII. ESTRUCTURA DEL CAPITAL CONSOLIDADO DESPUÉS DE LA OFERTA**

La siguiente tabla muestra la estructura del capital consolidado de FibraHotel, una vez llevada a cabo la Emisión. La siguiente tabla contiene información proforma con base en cifras al [\*] de [\*] de 2019.

*(cifras en pesos al [\*] de [\*] de 2019)*

	<b>Antes de la Oferta</b>	<b>Después de la Oferta</b>
Préstamos bancarios a corto plazo y porción circulante de préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo	[*]	-
Otros pasivos a corto plazo sin costo	[*]	[*]
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>		
Certificados bursátiles	-	2,500,000,000
Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante	[*]	[*]
Otros pasivos a largo plazo sin costo	-	-
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>[*]</b>	<b>[*]</b>
(-) Costos de la transacción ([*]% del monto emitido)	-	25,000,000
<b>Total pasivos netos de costos <sup>1/</sup></b>	<b>[*]</b>	<b>[*]</b>
Total patrimonio de los fideicomitentes	[*]	[*]
<b>Total Capitalización</b>	<b>[*]</b>	<b>[*]</b>
% Deuda con Costo	[*]%	[*]%
% Deuda Sin Costo	[*]%	[*]%
% Capital	[*]%	[*]%

<sup>1</sup>Bajo IFRS, la deuda de largo plazo se presenta en el balance general neta de costos de la transacción.

## **VIII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB**

---

El Representante Común CB tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Certificados Bursátiles para el pago de capital e intereses vencidos y no pagados a estos por el Emisor, y las demás facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC, la Circular Única de Emisoras y las demás disposiciones legales aplicables, así como las siguientes, que se señalan de manera enunciativa y no limitativamente:

- 1.** suscribir el Título, habiendo verificado el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;
- 2.** vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la presente Emisión;
- 3.** notificar a la CNBV, BIVA y al Indeval respecto de cualquier retraso y/o incumplimiento de las obligaciones del Emisor conforme al Título;
- 4.** convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título y ejecutar sus resoluciones, especialmente cuando se pretenda determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado;
- 5.** llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles;
- 6.** representar a los Tenedores de Certificados Bursátiles ante el Emisor o ante cualquier autoridad;
- 7.** ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- 8.** otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- 9.** calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del Sistema DIV o de los medios que BIVA determine para tal efecto, la forma de cálculo del rendimiento de los Certificados Bursátiles, así como los avisos de pago de intereses o rendimientos de los Certificados Bursátiles;
- 10.** calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del Sistema DIV o de los medios que BIVA determine para tal efecto, los avisos de pago de amortización, en su caso;
- 11.** dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en Título y en las disposiciones aplicables;
- 12.** cerciorarse que el Emisor cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos del Título;
- 13.** en su caso, notificar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, a Indeval, BIVA y la CNBV acerca del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles por escrito en cuanto tenga conocimiento del mismo, a través del Sistema DIV o de cualquier otro sistema que resulte aplicable;

- 14.** notificar a las Agencias Calificadoras de cualquier incumplimiento en las obligaciones de pago del Emisor respecto de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a que tenga conocimiento del mismo; publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarde la Emisión de Certificados Bursátiles, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común CB podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial;
- 15.** previa instrucción por escrito del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles cuyo orden del día incluya(n) el(los) puntos solicitado(s);
- 16.** una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común CB informará por escrito y de manera inmediata a Indeval esta situación proporcionando copia del acta de asamblea correspondiente;
- 17.** de manera general estará obligado a velar por los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles y de manera específica de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, incluyendo:
  - 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 Fideicomiso, en el presente título, así como, en su caso, cualquier contrato relacionado con la emisión;
  - para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso anterior, el Emisor, el Administrador y las demás partes relacionadas con los documentos de la Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común CB la información y documentación que sea necesaria;
  - en su caso, solicitar del Emisor, del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los documentos relacionados con la emisión y a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común CB, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común CB y realizar visitas o revisiones anuales, solicitándolo por escrito con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación., Para lo cual, el Representante Común CB está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
  - solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la presente emisión por parte del Emisor y publicar el evento relevante en forma inmediata en el supuesto que el Emisor omite divulgar dicho evento relevante dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada;



- Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común CB podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente Título y en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común CB solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero el Emisor o los Tenedores no anticipan al Representante Común CB los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido que el Representante Común CB no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados;
- el Representante Común CB 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 CB no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor, Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los documentos relacionados con la Emisión o auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Emisor. El Representante Común CB 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 de Certificados Bursátiles;
- ni el Representante Común CB, 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.

- 18.** actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo; y
- 19.** en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Título y en los demás documentos base de la emisión, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CB, en nombre o por cuenta de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en los términos del Título que documenta los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por, los Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común CB podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común CB concluirá sus funciones y sus obligaciones cesarán cuando las cantidades a que tuvieran derecho los Tenedores por los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común CB en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al presente Suplemento y Título que ampara los Certificados Bursátiles. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Emisor, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común CB hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común CB podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CB podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles adoptado de conformidad con lo descrito en la sección "IX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES" del presente Suplemento y en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común CB únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común CB deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

## **IX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES**

---

Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles:

- 1.** Las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- 2.** Cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CB en el domicilio social del Emisor, o en el lugar que el Representante Común CB señale al efecto.
- 3.** Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de Certificados Bursátiles que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común CB que convoque a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CB deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común CB no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.
- 4.** La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles será publicada por el Representante Común a través del Sistema DIV y en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a BIVA y al público en general (a través del Sistema DIV) la convocatoria el día de su publicación.
- 5.** Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, Tenedores de Certificados Bursátiles de por lo menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes. En caso de que una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.
- 6.** Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:
  - 6.1** Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CB o designar a uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de los

Certificados Bursátiles, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la legislación aprobable;

- 6.2** cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa, el Suplemento Informativo y en el Título que documente cada emisión;
- 6.3** cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles; y

si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas siempre que sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles representados en dicha asamblea, sin que se requiera un quórum específico para la instalación de la misma.

- 7.** Para concurrir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la Asamblea de Tenedores, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.
- 8.** En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.
- 9.** De cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se levantará un acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común CB, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común CB les expida copias certificadas de los documentos mencionados.
- 10.** Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles será presidida por el Representante Común CB y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.
- 11.** Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de

Certificados Bursátiles, siempre que se confirmen por escrito por todos los Tenedores de Certificados Bursátiles.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC y las demás disposiciones aplicables.

## **X. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA**

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la oferta descrita en el presente Suplemento:

<b>Institución</b>	<b>Nombre</b>
<b>Fiduciario Emisor</b>	
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1596	Ernesto Brau M.
<b>Asesores Legales</b>	
Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Michell Nader S. Laura Dinora Martínez Salinas
<b>Calificadoras</b>	
Fitch México, S.A. de C.V.	[*]
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	[*]
<b>Representante Común CB</b>	
CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Ricardo A. Rangel Fernández M. Mónica Jiménez Labora Sarabia
<b>Intermediarios Colocadores</b>	
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Martha Alicia Marrón Sandoval Alejandra González Canto
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Alejandro Osorio Pérez Roberto García Quezada
<b>Agente Estructurador</b>	
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Martha Alicia Marrón Sandoval Alejandra González Canto

### **Relaciones con Inversionistas**

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Guillermo Bravo Escobosa, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 7, Colonia Cruz Manca, C.P. 05349, Ciudad de México, teléfono 55 (52) 5292 8050 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico [gbravo@fibrahotel.com](mailto:gbravo@fibrahotel.com).

## **XI. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR**

---

El Emisor tendrá durante la vigencia del Título, las siguientes obligaciones:

- 1.** Proporcionar a la CNBV, a BIVA y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
- 2.** Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso.
- 3.** Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pago de Intereses establecido en el presente Suplemento Informativo y en el Título que ampara la emisión.
- 4.** Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los demás documentos de la presente Emisión.
- 5.** Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en el listado de valores de BIVA, salvo que la Asamblea de Tenedores resuelva su cancelación en el RNV.
- 6.** Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio actual del Fideicomiso.
- 7.** Permitir el acceso al Representante Común CB, al Fideicomitente, al Administrador y a las Instituciones Calificadoras a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las Emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable.
- 8.** Proporcionar al Fideicomitente, al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- 9.** Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las Emisiones realizadas al amparo del mismo.
- 10.** El Fiduciario deberá proporcionar a BIVA, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 3.2.1 y el Apartado B del Capítulo Tercero del Título Tercero del Reglamento Interior de BIVA que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Séptimo del Reglamento Interior de BIVA. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a BIVA en lo conducente la información referida
- 11.** Divulgación y Entrega de Información:

- 10.1** Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.
- 10.2** Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
- 10.3** Deberá entregar al Representante Común CB, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
- 10.4** Deberá informar por escrito al Representante Común CB Certificados Bursátiles, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- 11** Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- 12** Limitación en la contratación de Deuda:
- 12.1** Limitaciones respecto de Deuda Insoluta. No podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma (sin duplicar) de: **(i)** los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y **(ii)** el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- 12.2** Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la



Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base proforma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): **(i)** los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y **(ii)** el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

**12.3** Servicio de la Deuda. No podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de EBITDA Ajustado entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

**12.3.1** dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

**12.3.2** los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolving, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

**12.3.3** en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, **(i)** dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al EBITDA Ajustado y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y **(ii)** la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior,

la Deuda se considerará contratada por el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

**13** Límites a los financiamientos:

**13.1** La Deuda Total Insoluble (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) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del Trimestre Completo Más Reciente.

**13.2** En caso de exceder el límite máximo descrito en el inciso anterior **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste a los límites antes expuestos, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador del Fideicomiso deberá formular un plan correctivo para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con los límites de apalancamiento, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el límite de apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso (i) anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

**13.3** En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán de realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.

**13.4** El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el 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, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité técnico documente 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.

**14** Activos Totales no Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora.

**15** Existencia:

**15.1** Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico

aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

- 15.2** Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- 15.3** Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor
- 16.** Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- 17.** Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- 18.** Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:
- 18.1** si el Emisor es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 18.2** una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 18.3** se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra;
- 18.4** el Emisor entregue al Representante Común CB una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 18.1, 18.2 y 18.3 anteriores.
- 19.** Impuestos. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección "XI. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" de este Suplemento Informativo.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los términos que se enlistan a continuación tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

**“Activos Totales”**: significa la suma de **(i)** el valor en libros de los activos inmobiliarios del Emisor antes de depreciación y amortización; y **(ii)** el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las IFRS.

**“Activos Totales No Gravados”**: significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

**“Circular Única de Emisoras”** significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.

**“Deuda”**: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, **(i)** todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, **(ii)** todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, **(iii)** todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, **(iv)** toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, **(v)** la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, **(vi)** deuda de contratos de cobertura, y **(vii)** cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

**“Deuda No Garantizada”**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

**“Deuda Garantizada”**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor.

**“Deuda Total Insoluble”**: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluble del Emisor.

**“Funcionario Autorizado”**: significa un representante legal autorizado del Emisor.

**“Gravamen”**: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

**“EBITDA Ajustado”**: significa el total de los ingresos menos (i) los costos y gastos generales de los hoteles, (ii) los gastos de inmobiliaria (predial, seguros, gastos de arrendamiento y otros gastos de inmobiliaria), (iii) la comisión de asesoría, (iv) los gastos corporativos de FibraHotel (honorarios profesionales, sueldos, viáticos, entre otros) ajustado de cualesquiera otros gastos contables que no tengan un impacto en el flujo de FibraHotel (i.e. plan de compensación a empleados).

“**Fibra**” significa fideicomiso de inversión en bienes raíces, conforme a lo establecido en la LMV y en la Circular Única de Emisoras.

“**Monto Anual de Servicio de Deuda**”: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

“**IFRS**”: significa las normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Reporting Standards*).

“**Resultado Fiscal**”: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

“**Trimestre Completo Más Reciente**”: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

## **XII. INFORMACIÓN FINANCIERA**

---

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo (i) del Reporte Anual 2018 de FibraHotel que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2019, y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2019, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 15 de julio de 2019, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibrahotel.com](http://www.fibrahotel.com).

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento Informativo por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

### **XIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES**

---

- Como parte de nuestra estrategia de administración de financiera y a fin de mejorar el perfil de nuestra deuda financiera, actualmente estamos buscando refinanciar a través de diferentes mecanismos, nuestra deuda existente para incrementar el plazo de nuestra deuda y amortizaciones y reducir el costo de nuestros financiamientos.

#### **XIV. PERSONAS RESPONSABLES**

---

##### **DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Suplemento, 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 Suplemento Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

---

Nombre: Eduardo López  
Cargo: Director Ejecutivo

---

Nombre: Edouard Boudrant  
Cargo: Director de Finanzas

---

Nombre: Lorena García  
Cargo: Director Legal



## **DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDUCIARIO**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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

---

Nombre: Ernesto Brau M.  
Cargo: Delegado Fiduciario

## **DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, 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, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán 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 la Bolsa Mexicana de Valores.”

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

---

Nombre: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderado

---

Nombre: Alejandra González Canto  
Cargo: Apoderado

## **DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, 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, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán 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 la Bolsa Mexicana de Valores.”

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

---

Nombre: Alejandro Osorio Pérez  
Cargo: Apoderado

---

Nombre: Roberto García Quezada  
Cargo: Apoderado

**DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL REPRESENTANTE  
COMÚN CB**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Representante Común CB, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**

Por \_\_\_\_\_  
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor  
Cargo: Apoderado

Por \_\_\_\_\_  
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Apoderado

## **DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO**

"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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Nader, Hayaux y Goebel, S.C.**

Por \_\_\_\_\_  
Nombre: Michell Nader S.  
Cargo: Socio

**DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL AGENTE  
ESTRUCTURADOR**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

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

Por \_\_\_\_\_  
Nombre: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderado

\_\_\_\_\_  
Nombre: Alejandra González Canto  
Cargo: Apoderado

## **ANEXOS**

---

### **ANEXO A. Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.**

*[Adjunta]*

**ANEXO B. Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.**

*[Adjunta]*



**ANEXO C. Título que documenta la presente Emisión**

*[Adjunto]*

**LOS ANEXOS DEL PRESENTE SUPLEMENTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.**