

---

# Santa Fe

grupo | hotelero

---

## GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V.

Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20  
Colonia Santa Fe Cuajimalpa  
05348 México, Distrito Federal  
México  
<http://www.gsf-hotels.com/>

Clave de Cotización: "HOTEL"

### DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA

11 de diciembre de 2014

De conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y del artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (incluyendo sus modificaciones, las "Disposiciones"), expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. ("GHSF" o la "Sociedad") informa a sus accionistas y al público inversionista sobre la adquisición (la "Adquisición") que pretende llevar a cabo, a través de su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V. (la "Subsidiaria" o el "Comprador"), de un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca "Krystal Urban" (el "Hotel") ubicado en la unidad privativa 2 (la "Unidad Privativa 2") del régimen de propiedad en condominio denominado Plaza Hotel Krystal Centro Cancún ubicado en el lote marcado con el número 4-07 de la Avenida Sayil, manzana 1, supermanzana 4A, Zona Urbana, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo que cuenta con superficie aproximada de 9,994.35 metros cuadrados.

#### Breve Resumen de la Adquisición

La Subsidiaria, como comprador, celebró, el 26 de noviembre de 2014, un contrato de compraventa de activos (según el mismo fue modificado mediante convenio modificatorio de fecha 2 de diciembre de 2014, el "Contrato de Compraventa") con AVSI Inmobiliaria, S.A. de C.V. (el "Vendedor" o "AVSI"), como vendedor y Antonio Ramírez Ávila y Miguel Ramírez García (los "Obligados Solidarios"), como obligados solidarios del Vendedor, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, la Subsidiaria pretende adquirir, entre otros, la Unidad Privativa 2, así como todos aquellos bienes y propiedades utilizados en relación con la operación de la Unidad Privativa 2 incluyendo, sin limitar, el Hotel (los "Activos").

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de GHSF al fortalecer su posición en el segmento turístico y hotelero mediante la operación del primer hotel de GHSF que operará bajo la marca Krystal Urban, ubicado en el corazón de la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

En cumplimiento con las disposiciones aplicables de la LMV, la Adquisición se ratificó por el consejo de administración de GHSF el día 10 de diciembre de 2014.

La Adquisición no tendrá efecto alguno sobre los derechos conferidos por las acciones de GHSF.

La presente Declaración de Información no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente para cumplir con lo previsto por la LMV, las Disposiciones y demás legislación aplicable. La Adquisición no requiere ser aprobada por la asamblea de accionistas de GHSF.

**Las acciones representativas del capital social de GHSF se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Bolsa") desde el día 12 de septiembre de 2014, bajo la clave de pizarra "HOTEL".**

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

Copias de la presente Declaración de Información se encuentran a disposición de los accionistas de GHSF que así lo requieran en el Área de Relación con Inversionistas de GHSF, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348 México, Distrito Federal, Atención: Miguel Bornacini teléfono: 52610804, correo electrónico: [inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com). La versión electrónica de la presente Declaración de Información podrá ser consultada en la página de internet de GHSF en la siguiente dirección: <http://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN.....</b>	<b>7</b>
	<b>3.1. Descripción Detallada de la Adquisición. ....</b>	<b>7</b>
	<b>3.2. Objetivo de la Adquisición.....</b>	<b>9</b>
	<b>3.3. Fuentes de Financiamiento. ....</b>	<b>9</b>
	<b>3.4. Fecha de Aprobación de la Adquisición. ....</b>	<b>9</b>
	<b>3.5. Tratamiento Contable de la Adquisición.....</b>	<b>10</b>
	<b>3.6. Consecuencias Fiscales de la Adquisición.....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>PARTES DE LA ADQUISICIÓN .....</b>	<b>11</b>
	<b>4.1. GHSF .....</b>	<b>11</b>
	4.1.1. Nombre de la Emisora. ....	11
	4.1.2. Nombre del Comprador.....	11
	4.1.3. Descripción del Negocio. ....	11
	4.1.4. Evolución y Acontecimientos Recientes. ....	11
	4.1.5. Estructura de Capital. ....	11
	4.1.6. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Trimestral.....	11
	<b>4.2. AVSI.....</b>	<b>11</b>
	4.2.1. Nombre de la Sociedad.....	11
	4.2.2. Nombres de los Obligados Solidarios. ....	11
	4.2.3. Descripción del Negocio. ....	11
<b>5.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>13</b>
	<b>5.1. Factores de Riesgo Relacionados con GHSF.....</b>	<b>13</b>
	<b>5.2. Factores de Riesgo Adicionales Relacionados con la Adquisición.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>19</b>
	<b>9.1 Informe de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. auditores externos independientes de GHSF, sobre la compilación de información financiera proforma. ....</b>	<b>19</b>

## 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, todas las referencias a los siguientes términos contenidas en esta Declaración de Información, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos:

<b>“Activos”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Adquisición”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“BBVA Bancomer”</b>	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
<b>“Bolsa”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“CNBV”</b>	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>“Contrato de Compraventa”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Crédito Hipotecario Bancomer”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN – 3.1. Descripción Detallada de la Adquisición” de la presente Declaración de Información.
<b>“Crédito Hipotecario Bancomer Adicional”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN – 3.1. Descripción Detallada de la Adquisición” de la presente Declaración de Información.
<b>“Declaración de Información”</b>	La presente Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria, elaborada por GHSF de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la LMV y el artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones.
<b>“Disposiciones”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Dólares”</b>	La moneda de curso legal de los Estados Unidos.
<b>“Estados Unidos”</b>	Los Estados Unidos de América.

<b>“Fecha de Cierre”</b>	La fecha en la que se cumplan la totalidad de las condiciones de cierre previstas en el Contrato de Compraventa y descritas en este documento y a más tardar el 15 de diciembre de 2014 o cualquier otra fecha que las partes del Contrato de Compraventa acuerden por escrito.
<b>“GHSF” o la “Sociedad”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información y, cuando el contexto lo requiera, Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. conjuntamente con sus subsidiarias consolidadas.
<b>“Hotel”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Indeval”</b>	S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>“LMV”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“México”</b>	Los Estados Unidos Mexicanos.
<b>“Obligados Solidarios”</b>	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
<b>“Oferta Pública”</b>	Oferta pública inicial de acciones en México, llevada a cabo por GHSF en términos de la LMV y las Disposiciones, mediante la cual inscribió sus acciones en el Registro Nacional de Valores, y mismas que se encuentran depositadas en el Indeval y que cotizan en la Bolsa desde septiembre de 2014, bajo la clave de pizarra “HOTEL”.
<b>“Personas Indemnizadas”</b>	La Subsidiaria, sus accionistas, subsidiarias, afiliadas, así como sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores y agentes.
<b>“Pesos” o “\$”</b>	La moneda de curso legal y poder liberatorio en México.
<b>“Prospecto”</b>	El prospecto definitivo de colocación elaborado por GHSF para llevar a cabo la Oferta Pública, documento que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Sociedad en la dirección: <a href="http://www.gsf-hotels.com/">http://www.gsf-hotels.com/</a> y en la página de

internet de la Bolsa en la dirección:  
[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

**“Reporte Trimestral”**

El reporte trimestral de GHSF para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014 incluyendo la información financiera complementaria, presentado a CNBV y a BMV de conformidad con la LMV y las Disposiciones, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Sociedad en la dirección: <http://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

**“Subsidiaria” o “Comprador”**

Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

**“Unidad Privativa 2”**

Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

**“Vendedor” o “AVSI”**

Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

*Este resumen comprende una breve descripción de los aspectos más relevantes de la Adquisición y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de esta Declaración de Información.*

La Adquisición involucra la participación de GHSF y del Vendedor.

GHSF es una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. GHSF cuenta con un modelo de operación de hoteles único por su flexibilidad y adaptabilidad ya que su experiencia les permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. GHSF mantiene un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de la marca Krystal, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado mexicano. Esta estrategia le permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de sus inversiones. Las acciones de la Sociedad están inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa desde septiembre de 2014, bajo la clave de pizarra "HOTEL". Una descripción completa de los negocios, operaciones y situación financiera de GHSF se encuentran en el Prospecto y el Reporte Trimestral de GHSF, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de GHSF en la siguiente dirección: <http://www.gsf-hotels.com/>, así como en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). GHSF está participando en la Adquisición a través de la Subsidiaria, una subsidiaria directa o indirectamente propiedad al 100% de GHSF.

El Vendedor es una sociedad mexicana dedicada al sector inmobiliario, cuyas principales actividades comprenden las de comprar, vender, desarrollar, fraccionar, urbanizar, arrendar, explotar y comercializar toda clase de bienes inmuebles.

Conforme a lo divulgado por la Sociedad el 27 de noviembre de 2014, la Subsidiaria y el Vendedor, junto con los Obligados Solidarios, han celebrado el Contrato de Compraventa, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, GHSF, a través de la Subsidiaria, pretende adquirir los Activos, dentro de los cuales se encuentra el Hotel, mismo que forma parte de la Unidad Privativa 2 del régimen de propiedad en condominio denominado "Plaza Hotel Krystal Centro Cancún".

El Contrato de Compraventa contiene una serie de disposiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo (i) declaraciones del Vendedor respecto de los Activos, (ii) obligaciones de hacer y prohibiciones aplicables al periodo posterior a la firma del Contrato de Compraventa, (iii) condiciones suspensivas para la eficacia del Contrato de Compraventa, (iv) causales de terminación, (v) esquema de responsabilidades (incluyendo penalidades) como resultado de la terminación del Contrato de Compraventa, (vi) obligaciones de indemnización y (vii) esquemas para facilitar el cumplimiento de dichas obligaciones, entre otras. Una descripción de dichas disposiciones se incluye más adelante en la presente Declaración de Información.

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de GHSF al fortalecer su posición en el segmento turístico y hotelero mediante la operación del primer hotel de GHSF que operará bajo la marca Krystal Urban, ubicado en el corazón de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. El Hotel formará parte del portafolio de hoteles de ciudad de GHSF enfocado en viajeros de negocios. Como resultado de dicha Adquisición, GHSF integrará 212 cuartos de hotel a su actual oferta de 3,295 cuartos de hotel operados por GHSF y operará 1,010 cuartos en el destino de Cancún, uno de los más importantes de México.

En cumplimiento con las disposiciones aplicables de la LMV, la Adquisición se ratificó por el consejo de administración de GHSF el día 10 de diciembre de 2014.

### 3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN

#### 3.1. Descripción Detallada de la Adquisición.

El 26 de noviembre de 2014, la Subsidiaria celebró, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, el Contrato de Compraventa. El Contrato de Compraventa tiene como objeto principal, la adquisición de los Activos por parte de la Subsidiaria y la venta de los Activos por parte de AVSI, dentro de los cuales se encuentra el Hotel.

El inmueble donde se encuentra ubicado el Hotel era parte de un complejo inmobiliario de usos múltiples que contenía, además del Hotel, oficinas y áreas comerciales. Dicho inmueble ha sido objeto de diversos gravámenes. El Vendedor, en virtud de un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado con BBVA Bancomer (el “Crédito Hipotecario Bancomer”), constituyó hipoteca en primer lugar sobre dicho inmueble. Posteriormente, el Vendedor constituyó una segunda hipoteca en segundo lugar y grado a favor de BBVA Bancomer (el “Crédito Hipotecario Bancomer Adicional”) sobre dicho inmueble, la cual ya fue cancelada y dicha cancelación ha sido inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo. En octubre de 2014 BBVA Bancomer, como parte del proceso necesario para implementar la Adquisición, autorizó la constitución de un régimen de propiedad en condominio sobre el inmueble en cuestión, y la división del mismo en 4 unidades privativas. Finalmente en noviembre de 2014 se constituyó sobre el inmueble el régimen de propiedad en condominio denominado “Plaza Hotel Krystal Centro Cancún”, así como la respectiva división de la hipoteca existente derivada del Crédito Hipotecario Bancomer. Como resultado de dicho proceso, la Unidad Privativa 2, sobre la cual se encuentra el Hotel y los Activos, fue segregada del resto del inmueble descrito con anterioridad.

Si bien en la actualidad el Crédito Hipotecario Bancomer se encuentra en proceso de recuperación dentro del área de recuperación de créditos de dicha institución, la Adquisición es parte de un proceso ordenado de solución de dicho proceso y contempla la liberación de cualquier gravamen sobre los Activos de manera simultánea con el cierre de la misma, a efecto de que los mismos se encuentren libres de gravamen al incorporarse al portafolio de hoteles de GHSF.

El precio de compra de los Activos es de \$17,800,000.00 (diecisiete millones ochocientos mil Dólares 00/100 ).

El Contrato de Compraventa contiene una serie de condiciones suspensivas que deben cumplirse, o renunciarse (en la medida de lo posible) por parte del Comprador, a efecto de que las operaciones ahí previstas se perfeccionen. Dichas condiciones incluyen las siguientes:

- i. que la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio del cual forma parte la Unidad Privativa 2, se encuentre debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo correspondiente y sus unidades privativas debidamente individualizadas ante la oficina de catastro de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, de tal forma que permitan la obtención de la documentación individualizada de la Unidad Privativa 2 necesaria para la celebración en escritura pública del Contrato de Compraventa;
- ii. que la escritura de la cancelación del Crédito Hipotecario Bancomer Adicional, se encuentre debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo correspondiente;
- iii. que con anterioridad o en la Fecha de Cierre se cuente con las autorizaciones necesarias por parte de BBVA Bancomer para llevar a cabo la Adquisición, y la consecuente cancelación de los gravámenes constituidos por BBVA Bancomer

sobre la Unidad Privativa 2, y que no exista procedimiento de ejecución alguno derivado del Crédito Hipotecario Bancomer;

- iv. que las declaraciones del Vendedor contenidas en el Contrato de Compraventa y sus Anexos sean veraces y correctas a la Fecha de Cierre, salvo por aquellas declaraciones que sean falsas o incorrectas y ya sea en lo individual o conjuntamente no resulten en un efecto adverso significativo conforme a lo señalado en el Contrato de Compraventa;
- v. que entre la fecha de firma del Contrato de Compraventa y la Fecha de Cierre no haya ocurrido y continúe cualquier evento, cambio de circunstancias o suceso que haya resultado en o pueda razonablemente esperarse que resulte en un efecto adverso significativo conforme a lo señalado en el Contrato de Compraventa; y
- vi. que a más tardar en la Fecha de Cierre, el Vendedor entregue al Comprador los certificados y constancias que se señalan en el Contrato de Compraventa relacionados con el cumplimiento de obligaciones fiscales e inexistencia de gravámenes.

El Contrato de Compraventa contiene una serie de declaraciones realizadas por las partes. Las declaraciones realizadas por el Vendedor incluye declaraciones que versan sobre:

- las autorizaciones gubernamentales, de sus acreedores, de tercero o de cualquier otro tipo, necesarias para la celebración del Contrato de Compraventa;
- los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones gubernamentales para llevar a cabo el giro al que están destinados los Activos;
- la ausencia de litigios o procedimientos que afecten a AVSI o a los Activos;
- ciertas características de los Activos (incluyendo bienes inmuebles y muebles);
- cumplimiento de obligaciones en materia fiscal respecto de AVSI y los propios Activos;
- riesgos, daños, amenazas y general cualquier aspecto en materia ambiental;
- ciertos contratos relevantes suscritos por AVSI; y
- la situación laboral de los trabajadores que laboran respecto de los Activos.

El Contrato de Compraventa prevé la posibilidad de que las Personas Indemnizadas sean indemnizadas por el Vendedor y los Obligados Solidarios en el caso de falsedad de las declaraciones realizadas e incumplimiento de sus obligaciones en términos del Contrato de Compraventa sujeto a ciertas excepciones tratándose de cualquier pérdida sufrida por las Personas Indemnizadas, que resulte de caso fortuito, fuerza mayor, o bien de la culpa, negligencia o dolo de las Personas Indemnizadas o del incumplimiento de las obligaciones del Comprador contenidas en el Contrato de Compraventa, según sea el caso.

Conforme al Contrato de Compraventa, las partes asumen diversas obligaciones de hacer y prohibiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo el depósito de ciertos montos para facilitar el cumplimiento de ciertas obligaciones. En el caso del Comprador, como muestra de seriedad de pago del precio de compra está obligado a realizar un depósito por el importe del mismo, ya sea a través de un fideicomiso de administración, contrato de comisión mercantil, vehículo o mecanismo similar que al efecto se designare. Por su parte, AVSI, a efecto de facilitar el pago de cualquier indemnización o cualquier otro derecho económico que tuviere

el Comprador derivado de las discrepancias relativas a las características de la Unidad Privativa 2 (con aquellas características divulgadas en ciertas autorizaciones gubernamentales), está obligada a, y con cargo al precio de compra, a celebrar un contrato de comisión mercantil y constituir un depósito con un comisionista, cuya cantidad deberá ser mantenida en depósito en garantía hasta por un plazo de 12 meses posteriores a la Fecha de Cierre. Adicionalmente se establecen cláusulas que, imponen obligaciones de confidencialidad y obligaciones de realizar actos para consumar la Adquisición. AVSI y los Obligados Solidarios asumen ciertas obligaciones de no competir con el negocio del Comprador dentro de un área delimitada y por un plazo determinado.

Conforme a los términos del Contrato de Compraventa, existen situaciones limitadas en las cuales la Adquisición podría no completarse y en las que el Contrato de Compraventa podría darse por terminado. Específicamente, en el caso que el Contrato se dé por terminado como resultado de la falta de cumplimiento de las condiciones suspensivas, atribuible a alguna de las partes, el Comprador o AVSI, según sea el caso deberá pagar a la parte que no se encuentre en incumplimiento una penalidad equivalente al 20% del precio de compra.

Con fecha 10 de diciembre de 2014, se llevó a cabo la sesión del consejo de administración de GHSF, la cual ratificó, entre otros asuntos, las operaciones relativas a la Adquisición.

### **3.2. Objetivo de la Adquisición.**

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de GHSF al fortalecer su posición en el segmento turístico y hotelero mediante la operación del primer hotel de GHSF que operará bajo la marca Krystal Urban, ubicado en el corazón de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. El Hotel formará parte del portafolio de hoteles de ciudad de GHSF enfocado en viajeros de negocios. Como resultado de dicha Adquisición, GHSF integrará 212 cuartos de hotel a su actual oferta de 3,295 cuartos de hotel operados por GHSF y operará 1,010 cuartos en el destino de Cancún, uno de los más importantes de México.

Con la Adquisición, GHSF considera que cumple con diversos objetivos, entre los cuales destacan la diversificación de GHSF en cuanto a propiedades y servicios. GHSF busca crear una sinergia con otros dos hoteles en Cancún, el Krystal Cancún Resort (el cual es operado por GHSF) y el Krystal Grand Punta Cancún (el cual además de ser propiedad de GHSF es operado por GHSF), en aras de tener una mayor participación en uno de los principales destinos del país. GHSF aumentará la presencia de la marca Krystal Urban en el mercado urbano con 4 y 5 estrellas.

### **3.3. Fuentes de Financiamiento.**

Para financiar la Adquisición, GHSF utilizará parte de los recursos obtenidos de la Oferta Pública que mantenía en tesorería disponible para potenciales adquisiciones.

### **3.4. Fecha de Aprobación de la Adquisición.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la LMV, el consejo de administración ha ratificado la Adquisición.

En virtud de lo anterior, con fecha 10 de diciembre de 2014, se llevó a cabo la sesión del consejo de administración de GHSF, para efecto de ratificar, entre otros asuntos, las operaciones relativas a la Adquisición.

### **3.5. Tratamiento Contable de la Adquisición.**

De acuerdo a la NIC 16 de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), la adquisición se considera una adquisición de activos. En el estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2013, así como al momento de la Adquisición, la compra de los Activos más los costos directos de la Adquisición se registran en el rubro de inmuebles, maquinaria y equipo a su valor de adquisición.

### **3.6. Consecuencias Fiscales de la Adquisición.**

GHSF no considera tener consecuencias fiscales exclusivamente como resultado de la Adquisición. La Adquisición se ha estructurado como una adquisición de activos y no de acciones, por lo que no implica aspectos fiscales relacionados con la adquisición de valores representativos del capital del Vendedor.

GHSF pagará, como parte de la Adquisición, impuesto al valor agregado respecto de aquellos Activos distintos al terreno de la Unidad Privativa 2, así como el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles correspondiente respecto de la Unidad Privativa.

## **4. PARTES DE LA ADQUISICIÓN**

### **4.1. GHSF**

#### **4.1.1. Nombre de la Emisora.**

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

#### **4.1.2. Nombre del Comprador.**

Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R.L. de C.V.

#### **4.1.3. Descripción del Negocio.**

Para información relacionada con la descripción del negocio de GHSF y sus subsidiarias, ver el Prospecto y el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información.

#### **4.1.4. Evolución y Acontecimientos Recientes.**

La evolución y desempeño que han mostrado los negocios de GHSF en el último año y en fechas recientes se describen en el Prospecto y en Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información. Adicionalmente, GHSF publicó el 27 de noviembre de 2014 un evento relevante relativo a la Adquisición, el cual puede ser consultado en la página de internet de GHSF en la dirección: <http://www.gsf-hotels.com/> y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

#### **4.1.5. Estructura de Capital.**

Para información relacionada con la descripción de la estructura de capital de GHSF, ver el Prospecto, el cual se incorpora por referencia a la presente Declaración de Información.

#### **4.1.6. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Trimestral.**

GHSF considera que no ha habido cambios significativos en los estados financieros de GHSF, desde la publicación del último reporte trimestral.

### **4.2. AVSI**

#### **4.2.1. Nombre de la Sociedad.**

AVSI Inmobiliaria, S.A. de C.V.

#### **4.2.2. Nombres de los Obligados Solidarios.**

Antonio Ramírez Ávila y Miguel Ramírez García.

#### **4.2.3. Descripción del Negocio.**

AVSI, constituida en 2001, es una sociedad mexicana dedicada al sector inmobiliario cuyas principales actividades comprenden las de comprar, vender, desarrollar, fraccionar, urbanizar, arrendar, explotar y comercializar toda clase de bienes inmuebles.

LA INFORMACIÓN RELATIVA A AVSI QUE SE CONTIENE EN ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES RESPONSABILIDAD DE GHSF Y PROVIENE EXCLUSIVAMENTE DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR AVSI PARA EFECTOS DE LA ADQUISICIÓN.

## 5. FACTORES DE RIESGO

Se hace notar que los factores de riesgo descritos a continuación son aquellos que actualmente GHSF considera pudieran, de materializarse, afectar a GHSF adversamente. Es posible que existan riesgos adicionales que no han sido identificados por GHSF o que en la actualidad no se consideran relevantes y que, de actualizarse, podrían afectar las operaciones, situación financiera o resultados de operación de GHSF.

### 5.1. Factores de Riesgo Relacionados con GHSF.

La sección “1. Información General – 1.3. Factores de Riesgo” del Prospecto contiene los factores de riesgo inherentes al negocio de GHSF, incluyendo factores de riesgo relativos a la adquisición de hoteles y la incorporación de los mismos al portafolio hotelero de GHSF. Dicha sección se incorpora por referencia a la presente Declaración de Información.

### 5.2. Factores de Riesgo Adicionales Relacionados con la Adquisición.

***La falta de información financiera suficiente relativa a los Activos, podría tener un impacto negativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.***

La información financiera recibida por parte de GHSF como parte del proceso de la Adquisición es limitada y no constituye una base confiable para determinar los ingresos y costos históricos del Hotel. La información recibida por GHSF por periodos anteriores es información preparada respecto de todas las unidades privativas que actualmente integran el régimen de propiedad en condominio denominado Plaza Hotel Krystal Centro Cancún y no únicamente respecto del Hotel o los Activos y no se cuenta con información confiable que permita segregar, de dicha información, la información histórica perteneciente al Hotel y a los Activos.

Adicionalmente, la información financiera recibida por parte de GHSF en el contexto de la Adquisición es información interna. La misma no ha sido auditada por auditor externo alguno. Dicha información fue preparada por la administración anterior de dichas propiedades, de las cuales GHSF no conoce ni puede aseverar la suficiencia de sus controles internos o externos. Dicha administración no es parte de un operador profesional de hoteles, no cuenta con una marca con penetración importante en el mercado, ni canales adecuados de distribución. Como se menciona anteriormente, los Activos, previo a la Adquisición, se encontraban afectos a un proceso de ejecución relacionado al Crédito Hipotecario Bancomer el cual se resolverá en el contexto de la Adquisición. Es posible que dicho proceso haya tenido un efecto adverso en el proceso de integración de la información financiera relacionada con los Activos, por lo que GHSF no puede asegurar la idoneidad de dicha información incluyendo para su utilización en un ejercicio de evaluación de desempeño de los Activos.

En virtud de lo anterior, GHSF no cuenta con información confiable acerca del desempeño operativo o financiero del Hotel bajo su actual administración. La falta de información financiera auditada del Hotel podría tener un impacto negativo en el negocio, condición financiera y resultados de operación de GHSF al no ser capaces de identificar con mayor claridad los ingresos, egresos y otros rubros relevantes relacionados con la operación del Hotel.

***El precio de compra del Hotel podría no reflejar adecuadamente el valor operativo del mismo.***

Según se describe anteriormente, GHSF no cuenta con información financiera histórica del Hotel que sirva de base para la determinación del precio o valor del mismo.

En virtud de lo anterior, GHSF no determinó el precio de la Adquisición con base en la información financiera recibida por GHSF. GHSF determinó el precio principalmente con base en (i) un análisis del valor de reposición de los Activos, (ii) el amplio conocimiento del mercado con el que cuenta GHSF, en el cual actualmente cuenta con 2 hoteles adicionales (Krystal Cancún Resort y Krystal Grand Punta Cancún, este último adquirido apenas en septiembre de 2013), y (iii) un análisis del valor de la generación de flujos potenciales del Hotel basada en la experiencia profesional de GHSF como operadores hoteleros y contando con una marca comercial con penetración como es el caso de Krystal ® y con amplia experiencia en los canales de distribución adecuados. Con base en dichos factores, GHSF considera el precio negociado es el valor adecuado para celebrar la Adquisición.

Es posible que el precio de compra del Hotel no refleje adecuadamente el valor operativo del mismo, lo que en caso de comprobarse, podría tener un impacto negativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

***Las cuentas por cobrar parte de los Activos de la transacción podrían derivar en cuentas incobrables para el Comprador.***

Como parte de los Activos objeto de la adquisición se incluyen ciertas cuentas por cobrar del Hotel, relativas a cuentas pendientes de pago de huéspedes y clientes no huéspedes del Hotel, entre otras. La falta de pago o la tardanza en el pago de las mismas podrían generar un impacto negativo en los ingresos esperados del Comprador y por ende de GHSF para un determinado período de tiempo.

***Las sinergias esperadas podrían no generarse en su totalidad ni con la velocidad esperada.***

Dentro de los objetivos de la Adquisición se encuentra lograr sinergias con otros dos hoteles ubicados en Cancún, Quintana Roo, uno de los principales destinos turísticos del país. Sin embargo, la Sociedad no puede garantizar que dichas sinergias se logren en su totalidad y con la velocidad con la cual se están pronosticando, por lo que las tasas de retorno estimadas por la inversión realizada con motivo de la Adquisición podrían verse afectadas en tiempo y monto y por ende afectar la rentabilidad esperada de GHSF.

***Si el Comprador no completare la Adquisición por causas imputables al Comprador, el Comprador estaría obligado a pagar una pena convencional.***

Conforme a lo señalado anteriormente, el Contrato de Compraventa incluye disposiciones por virtud de las cuales el Comprador se obliga a pagar a AVSI, una pena convencional por una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) del precio de compra en caso de que las condiciones de cierre no se cumplan como consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Comprador (según sea determinado mediante resolución judicial definitiva).

### ***Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados***

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

## 6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Por las razones expuestas en la sección “5. FACTORES DE RIESGO” de la presente Declaración de Información, particularmente la ausencia de información financiera histórica confiable, dictaminada y precisa respecto del Hotel, GHSF no considera que puede generar información financiera pro-forma respecto del estado de resultados de GHSF.

A continuación se incluye el balance general de GHSF a las fechas señaladas dando efecto a la Adquisición. Para efectos de la información financiera pro-forma contenida en esta Declaración de Información, se ha supuesto que GHSF ha adquirido el Hotel.

Estado consolidado de situación financiera proforma  
31 de diciembre de 2013  
(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Montos Históricos Consolidados	Ajustes proforma	Nota	Información proforma	Pasivo y Capital Contable	Montos Históricos Consolidados	Ajustes proforma	Nota	Información proforma
<b>Activo Circulante</b>					<b>Pasivo Circulante</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 34,995	-		34,995	Vencimientos proforma de la deuda a largo plazo	\$ 80,727	-		80,727
Cuentas por cobrar	48,011	-		48,011	Proveedores	32,549	-		32,549
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,721	-		3,721	Pasivos acumulados	50,482	-		50,482
Otras cuentas por cobrar	113,321	33,363	2	146,690	Provisiones	14,732	-		14,732
Pagos anticipados	3,712	-		3,712	Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	45,864	-		45,864
	8,049	-		8,049	Provisión por adquisición de hotel	-	(293,095)	2	293,095
<b>Total del activo circulante</b>	<b>211,815</b>	<b>33,363</b>		<b>245,178</b>	Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,808	-		1,808
<b>Activo no circulante</b>					Préstamo a accionistas	1,331	-		1,331
Efectivo restringido	20,704	-		20,704	Anticipo a clientes	15,701	-		15,701
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,051,597	259,732	2	2,311,329	<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>243,194</b>	<b>(293,095)</b>		<b>536,289</b>
Otros activos	12,874	-		12,874	<b>Pasivo no circulante</b>				
Inversiones en acciones	1,650	-		1,650	Deuda a largo plazo excluyendo vencimientos circulantes	591,616	-		591,616
Impuesto a la utilidad diferidos	25,653	-		25,653	Préstamos de accionistas	54,281	-		54,281
Crédito mercantil	45,864	-		45,864	Beneficios a los empleados	2,396	-		2,396
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>2,158,342</b>	<b>259,732</b>		<b>2,418,074</b>	Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades	690	-		690
					<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>648,983</b>	<b>-</b>		<b>648,983</b>
					<b>Total del pasivo</b>	<b>892,177</b>	<b>(293,095)</b>		<b>1,185,272</b>
					Capital Contable				
					Capital Contable parte controladora				
					Capital Social	952,466	-		952,466
					Reserva legal	190,493	-		190,493
					Prima en suscripción de acciones	80,000	-		80,000
					Utilidades retenidas	229,100	-		229,100
					Total capital contable parte controladora	1,452,059	-		1,452,059

Activos	Montos Históricos Consolidados	Ajustes proforma	Nota	Información proforma	Pasivo y Capital Contable	Montos Históricos Consolidados	Ajustes proforma	Nota	Información proforma
					Participación no controladora	<u>25,921</u>	<u>-</u>		<u>25,921</u>
					<b>Total de capital contable</b>	<b><u>1,477,980</u></b>	<b><u>-</u></b>		<b><u>1,477,980</u></b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$</b>	<b><u>2,370,157</u></b>			<b><u>2,663,252</u></b>	<b>\$</b>	<b><u>2,370,157</u></b>	<b><u>(293,095)</u></b>	<b><u>2,663,252</u></b>

**7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.**

El análisis a continuación está elaborado con la intención de proveer una mayor descripción de algunos de los elementos relevantes del estado consolidado de situación financiera proforma de GHSF que incluyen los efectos a dichos estados financieros que son consecuencia de la Adquisición. No pretende ser una descripción de la totalidad de los efectos que resulten de la Adquisición.

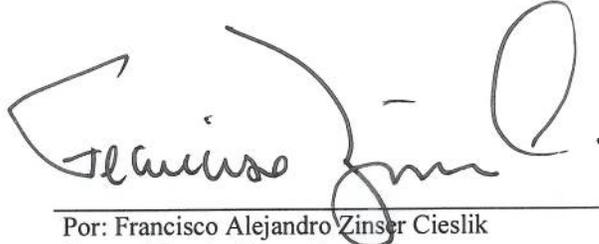
En el renglón “otras cuentas por cobrar” se afecta por el registro del impuesto al valor agregado (IVA) pagado como resultado de la Adquisición.

El renglón “inmuebles, mobiliario y equipo” se registra el precio pagado como resultado de la Adquisición más los gastos relacionados directamente con la misma.

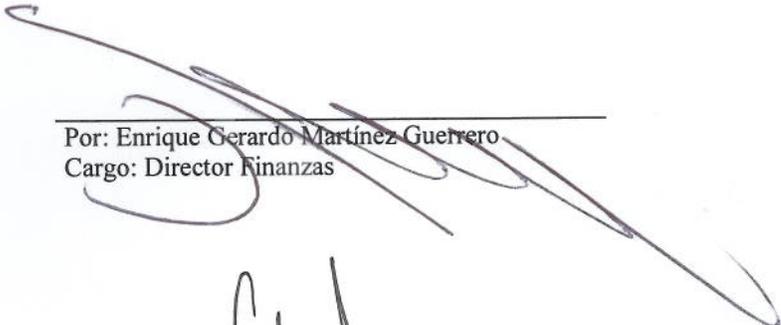
En el renglón “provisión de adquisición de Hotel” se registra el pasivo por la adquisición de los Activos y gastos de adquisición más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

## 8. PERSONAS RESPONSABLES

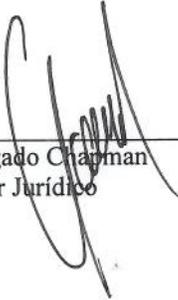
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir la verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que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



Por: Francisco Alejandro Zinser Cieslik  
Cargo: Director General



Por: Enrique Gerardo Martínez Guerrero  
Cargo: Director Finanzas



Por: René Delgado Charman  
Cargo: Director Jurídico

## **9. ANEXOS**

### **9.1 Informe de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. auditores externos independientes de GHSF, sobre la compilación de información financiera proforma.**

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y Subsidiarias**

Estado financiero consolidado proforma  
al 31 de diciembre de 2013

Con el Informe de los Contadores Públicos Independientes  
sobre la Compilación de Información Financiera Proforma  
incluida en la Declaración de Información sobre  
Reestructuración Societaria



**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

## **Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria**

A los Accionistas de  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.:

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de la información financiera proforma de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la “Compañía”). La información financiera proforma comprende el estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2013, y las notas correspondientes, mismo que se adjunta como parte de la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria emitido por la Compañía, como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) de México. Los criterios utilizados por la Compañía para compilar la información financiera proforma se describen en la nota 1.

La información financiera proforma ha sido compilada por la Compañía para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones descritos en las notas 1 y 2, en la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, como si dichos eventos y transacciones hubieran tenido lugar al 31 de diciembre de 2013. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada ha sido extraída por la Compañía de los estados financieros consolidados de la Compañía (nota 1) al 31 de diciembre de 2013, sobre los cuales se ha emitido un informe de auditoría.

La Compañía es responsable de compilar la información financiera proforma con base en los criterios detallados en la nota 1.

### *Responsabilidad de los Contadores Públicos Independientes*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la CNBV de México, sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, por la Compañía, con base en los criterios detallados en la nota 1.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento “ISAE 3420 - Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera proforma con base en los criterios detallados en la nota 1.

(Continúa)

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera proforma, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de la información financiera proforma incluida en la Declaración de Información sobre Reestructura Societaria, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido y haberse llevado a cabo al 31 de diciembre de 2013, para propósitos del estado de situación financiera proforma, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para validar si los criterios utilizados por la Compañía en la compilación de la información financiera proforma provee una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a los eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- la información financiera proforma refleja la aplicación adecuada de los ajustes a la información financiera histórica.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza de la Compañía, los eventos y transacciones sobre los cuales se ha compilado la información financiera proforma y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de la información financiera proforma en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)

*Opinión*

En nuestra opinión, la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, según los criterios mencionados en la nota 1.

*Limitación y Restricción de Uso*

La información financiera proforma ha sido preparada por la Compañía para cumplir con los requisitos de la CNBV de México con relación a la reestructuración societaria que se describe con mayor detalle en la nota 2. En consecuencia, la información financiera proforma puede no ser apropiada para otro propósito. Por otra parte, nuestro informe se emite únicamente para satisfacer los requisitos de la CNBV de México, consecuentemente, no puede ser utilizado, ni se le puede hacer referencia para otro propósito, ni en una jurisdicción distinta a, o fuera de, los Estados Unidos Mexicanos.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel

México, D. F., 9 de diciembre de 2014.



Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera proforma

31 de diciembre de 2013

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Montos históricos consolidados	Ajustes proforma	Nota	Información proforma	Pasivo y capital contable	Montos históricos consolidados	Ajustes proforma	Nota	Información proforma
<b>Activo circulante</b>					<b>Pasivo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 34,995	-		34,995	Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	\$ 80,727	-		80,727
Cuentas por cobrar	48,011	-		48,011	Proveedores	32,549	-		32,549
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,721	-		3,721	Pasivos acumulados	50,482	-		50,482
Otras cuentas por cobrar	113,327	33,363	2	146,690	Provisiones	14,732	-		14,732
Inventarios	3,712	-		3,712	Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	45,864	-		45,864
Pagos anticipados	8,049	-		8,049	Provisión por adquisición de hotel	-	(293,095)	2	293,095
<b>Total del activo circulante</b>	<b>211,815</b>	<b>33,363</b>		<b>245,178</b>	Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,808	-		1,808
<b>Activo no circulante</b>					Préstamos de accionistas	1,331	-		1,331
Efectivo restringido	20,704	-		20,704	Anticipo de clientes	15,701	-		15,701
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,051,597	259,732	2	2,311,329	<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>243,194</b>	<b>(293,095)</b>		<b>536,289</b>
Otros activos	12,874	-		12,874	<b>Pasivo no circulante</b>				
Inversiones en acciones	1,650	-		1,650	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	591,616	-		591,616
Impuestos a la utilidad diferidos	25,653	-		25,653	Préstamo de accionistas	54,281	-		54,281
Crédito mercantil	45,864	-		45,864	Beneficios a los empleados	2,396	-		2,396
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>2,158,342</b>	<b>259,732</b>		<b>2,418,074</b>	Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades	690	-		690
					<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>648,983</b>	<b>-</b>		<b>648,983</b>
					<b>Total del pasivo</b>	<b>892,177</b>	<b>(293,095)</b>		<b>1,185,272</b>
					<b>Capital contable</b>				
					Capital contable parte controladora:				
					Capital social	952,466	-		952,466
					Reserva legal	190,493	-		190,493
					Prima en suscripción de acciones	80,000	-		80,000
					Utilidades retenidas	229,100	-		229,100
					Total del capital contable parte controladora	1,452,059	-		1,452,059
					Participación no controladora	25,921	-		25,921
					<b>Total de capital contable</b>	<b>1,477,980</b>	<b>-</b>		<b>1,477,980</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 2,370,157</b>	<b>293,095</b>		<b>2,663,252</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 2,370,157</b>	<b>(293,095)</b>		<b>2,663,252</b>

Ver notas adjuntas al estado financiero consolidado proforma.

## **Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Notas al estado financiero consolidado proforma

31 de diciembre de 2013

(Miles de pesos mexicanos)

### **(1) Aprobación, descripción de operaciones y bases de presentación y compilación-**

#### ***Aprobación-***

El estado consolidado de situación financiera proforma de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias ("GHSF", la "Compañía" o el "Grupo") al 31 de diciembre de 2013, así como las notas adjuntas al mismo (en su conjunto el "Estado Financiero Consolidado Proforma") han sido preparados por GHSF para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la reestructuración societaria que se describe con mayor detalle en la nota 2.

El 9 de diciembre de 2014, José Alberto Santana Cobián, Director Administrativo, Enrique Martínez, Director Financiero y Francisco Medina, Director General Adjunto, autorizaron la emisión del Estado Financiero Consolidado Proforma que se acompaña, así como las notas relacionadas.

#### ***Descripción de las operaciones de la Compañía-***

GHSF forma uno de los grupos importantes dentro de la industria hotelera en México, enfocado en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Opera bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos, con el enfoque principal de fortalecer la marca Krystal, y atiende a los mercados de cuatro, cinco estrellas y Gran turismo en México, con modelos de Plan Europeo y Plan Todo Incluido.

Actualmente, el Grupo opera diez hoteles en ocho ciudades de la República Mexicana, de los cuales, es propietario de 6, y 4 son propiedad de terceros. El Grupo opera un total de 3,292 cuartos, de los cuales 1,674 son propios.

(Continúa)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Notas al estado financiero consolidado proforma

(Miles de pesos mexicanos)

***Bases de presentación y compilación-***

El Estado Financiero Consolidado Proforma se presenta exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en el Estado Financiero Consolidado Proforma se basan en la información disponible y en supuestos que la Administración considera razonables y no pretenden representar: (i) nuestra situación financiera, (ii) los resultados de nuestras operaciones, ni (iii) la proyección de nuestra situación financiera a cierta fecha o por determinado período, como si las operaciones mencionadas en la nota 2 hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2013. Las diferencias en los ajustes proforma podrían derivar de muchos factores, incluyendo, entre otros, pero no limitados a, los hoteles adquiridos, así como fluctuación cambiaria.

En opinión de la Compañía, se han realizado todos los ajustes significativos que son necesarios para reflejar los efectos de las operaciones descritas en la nota 2 que pueden ser respaldadas con hechos en relación con la preparación del Estado Financiero Consolidado Proforma. Al determinar qué información es relevante se tomaron en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos. Los ajustes proforma se basan en estimaciones y cierta información que está disponible actualmente para la Administración. Dichos ajustes proforma variarán en la medida que esté disponible información adicional y se redefinan las estimaciones.

Los ajustes proforma han sido determinados como si las operaciones mencionadas en la nota 2 hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2013 para efectos del estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2013. Asimismo, la Compañía ha considerado las normas contables establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), para determinar los ajustes proforma que se describen más adelante.

Las cifras históricas consolidadas que se presentan en el Estado Financiero Consolidado Proforma provienen de los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2013 (los "Estados Financieros Consolidados Anuales"), que fueron sujetos a los procedimientos de la firma de auditores independientes. El Estado Financiero Consolidado Proforma se debe leer junto con los Estados Financieros Consolidados Anuales.

(Continúa)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

## Notas al estado financiero consolidado proforma

(Miles de pesos mexicanos)

La información financiera proforma incluida en el Estado Financiero Consolidado Proforma no incluye el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2014, ni los estados consolidados de resultados por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014 (última información presentada a la CNBV de México), ni por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, debido a que a la Compañía no le fue posible obtener información financiera histórica confiable del hotel adquirido, mencionado en la nota 2, ya que la información obtenida en el proceso de negociación es interna y no auditada. Adicionalmente, es limitada al no haberse adquirido una sociedad.

El Estado Financiero Consolidado Proforma que se acompaña es presentado en pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México y que también es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la que se presenta dicha información financiera consolidada proforma. Cuando se hace referencia a "dólares" o "USD", significa dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana.

Independientemente de la naturaleza deudora o acreedora de las cuentas afectadas en los ajustes proforma y con el objetivo de ser consistentes en la presentación de los ajustes proforma que se mencionan en la nota 2, se considera que los créditos a las cuentas afectadas son presentadas en paréntesis, para indicar que son abonos a dichas cuentas.

**(2) Ajustes proforma-**

Los ajustes proforma aplicados en la preparación del Estado Financiero Consolidado Proforma son los siguientes:

**Adquisición de hotel-**

El 26 de noviembre de 2014, como parte de la estrategia de crecimiento de la Compañía, GHSF adquirió un hotel de 212 habitaciones en Cancún, Quintana Roo. El precio pactado fue de USD 17.8 millones, equivalente a \$249,200; dicha adquisición incluyó los edificios, terrenos, mobiliario y equipo, sin que la Compañía haya asumido pasivos.

Los gastos relacionados con la adquisición ascendieron a \$10,532.

(Continúa)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

## Notas al estado financiero consolidado proforma

(Miles de pesos mexicanos)

La adquisición de los activos antes señalados más los gastos relacionados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial que se llevó a cabo el 12 de septiembre de 2014 por \$750,000. Los flujos de la oferta no se muestran proformados en este estado financiero consolidado proforma, por lo que el desembolso de la adquisición se muestra como una provisión por adquisición de hoteles al 31 de diciembre de 2014.

Las operaciones antes mencionadas se incluyeron como ajustes proforma en el estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2013, como se muestra a continuación:

**31 de diciembre de 2013**

Impuesto al Valor Agregado de la adquisición y gastos relacionados	\$ 33,363
Gastos relacionados con la adquisición	10,532
Inmuebles, mobiliario y equipo	249,200
Provisión por adquisición de hotel	(293,095)
	=====

Para propósitos de la determinación de los ajustes proforma, el tipo de cambio del peso frente al dólar utilizado al 31 de diciembre de 2013 fue de \$14.00.