

OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES, CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE 215,625,000 ACCIONES (INCLUYENDO 28,125,000 ACCIONES MATERIA DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN) ORDINARIAS, NOMINATIVAS, CLASE "II", SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. DE C.V. ("HOTEL", LA "EMISORA" O LA "COMPAÑÍA"). LOS TÉRMINOS UTILIZADOS CON MAYÚSCULA INICIAL Y QUE NO SE DEFINEN DE OTRA MANERA TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN LA SECCIÓN TITULADA "GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES" DEL PRESENTE PROSPECTO.

Santa Fe

grupo | hotelero

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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA
Ps. 1,832,812,500.00

Emisora:	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Precio de Colocación:	Ps. 8.50 por Acción.
Monto Total de la Oferta Global:	Ps. 1,593,750,000.00 sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y Ps. 1,832,812,500.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	Ps. 1,505,279,135.50, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y Ps. 1,731,071,002.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta MILA:	Ps. 88,470,864.50, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en MILA, y Ps. 101,741,498.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en MILA.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global:	187,500,000 Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 215,625,000 Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta en México:	177,091,663 Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y 203,655,412 Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta MILA:	10,408,337 Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en MILA, y 11,969,588 Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en MILA.
Clave de Pizarra:	"HOTEL".
Tipo de Valor:	Acciones ordinarias, nominativas, clase "II", sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Emisora.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	15 de junio de 2016.
Fecha de Cierre del Libro:	16 de junio de 2016.
Fecha de la Oferta:	16 de junio de 2016.
Fecha de Registro en la BMV:	17 de junio de 2016.
Fecha de Liquidación:	22 de junio de 2016.
Recursos Netos para la Emisora:	Ps. 1,545,845,381.17 como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y Ps. 1,776,588,506.17 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación. La Emisora pagará la totalidad de los gastos relacionados con la Oferta Global.
Capital Social de la Emisora:	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, está representado por un total de 275,500,000 Acciones. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 491,125,000 Acciones, considerando las 28,125,000 Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 463,000,000 Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta MILA (ambas incluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación en MILA) suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 41.5% y 2.4%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 43.9% de las Acciones en que se divide el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta MILA (ambas excluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación en MILA), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 38.2% y 2.2%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 40.5% de las Acciones en que se divide el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.
Posibles Adquirentes:	Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.
Restricciones a la Adquisición de Acciones:	Conforme a nuestros estatutos sociales, ciertas operaciones, incluyendo la adquisición, acumulación, asociación o combinación de Acciones, títulos o instrumentos que las representen o derechos respecto de las mismas que representen 5% o más de nuestro capital social u operaciones tendientes a realizar dicha adquisición, acumulación, asociación o combinación, únicamente podrán realizarse previa aprobación de nuestro Consejo de Administración. Una descripción más detallada de dichas disposiciones estatutarias se contiene en la sección titulada "Estatutos Sociales y Otros Convenios" de este Prospecto. Ver también "Factores de riesgo – Nuestros estatutos sociales contienen disposiciones que restringen la adquisición de nuestras Acciones".

La Emisora ofrece para suscripción y pago 177,091,663 Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México) y 203,655,412 Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México), en oferta pública primaria (la "Oferta en México"), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). La Oferta en México forma parte de un Oferta Global simultánea (la "Oferta Global"), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecen para suscripción y pago 10,408,337 Acciones (sin considerar las Acciones objeto de la Opción

de Sobreasignación en MILA) y 11,969,588 Acciones (considerando las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en MILA), en oferta primaria, mediante una oferta al amparo de la regulación del Mercado Integrado Latinoamericano y las disposiciones legales aplicables, la "Oferta MILA"). Las Acciones objeto de la Oferta Global se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por la Emisora con GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer (los "Intermediarios Colocadores Líderes"). La Emisora ofrece para suscripción y pago en la Oferta Global 187,500,000 Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación) y 215,625,000 Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación).

La Oferta Global ascenderá a la cantidad de Ps. 1,593,750,000.00, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y de Ps. 1,832,812,500.00, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes una opción de sobreasignación para adquirir 28,125,000 Acciones adicionales, 26,563,749 Acciones en relación con la Oferta en México (la "Opción de Sobreasignación en México") y 1,561,251 Acciones en relación con la Oferta MILA (la "Opción de Sobreasignación en MILA"; la Opción de Sobreasignación en MILA, conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, la "Opción de Sobreasignación"). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores Líderes, a través de GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez, en los términos descritos en la Sección "Plan de Distribución" de este Prospecto.

GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes podrá, pero no estará obligado, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta Global conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa podrá interrumpirlas en cualquier momento.

La Oferta Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en el contrato de colocación celebrado por la Emisora con los Intermediarios Colocadores Líderes. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Global podría quedar sin efecto.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de las Acciones por personas físicas y morales residentes en México o en el extranjero a través de la BMV está previsto, entre otros, en los Artículos 7, 22, 56, 126, 129, numeral 2, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

LA EMISORA NO TIENE EL CARÁCTER DE SOCIEDAD INMOBILIARIA DE BIENES RAÍCES ("SIBRA") NI DE FIDEICOMISO DE BIENES RAÍCES ("FIBRA") Y, EN CONSECUENCIA, NO ESTÁ SUJETA AL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LAS SIBRAS O A LAS FIBRAS.

A partir de la Fecha de Registro en la BMV, las Acciones podrán ser objeto de intermediación en la BMV. Los títulos que amparan las Acciones objeto de la Oferta Global estarán depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

COORDINADOR GLOBAL



GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa



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

SÍNDICATO COLOCADOR



Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve
por Más



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero
Santander

Las Acciones representativas del capital social de HOTEL se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") con el número 3441-1.00-2014-001, conforme al oficio No. 153/107299/2014 de fecha 10 de septiembre de 2014, según el mismo ha sido actualizado con el número 3441-1.00-2016-002, conforme al oficio que se señala más adelante.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente Prospecto se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores Líderes y en las páginas de internet de la BMV, la CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.gs-f-hotels.com.

México, D.F., a 16 de junio de 2016.

Autorización de publicación de la CNBV número 153/105669/2016 de fecha 15 de junio de 2016.

Y

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





KRYSTAL
GRAND



KRYSTAL
hotel & resort



★★★★
KRYSTAL
BEACH

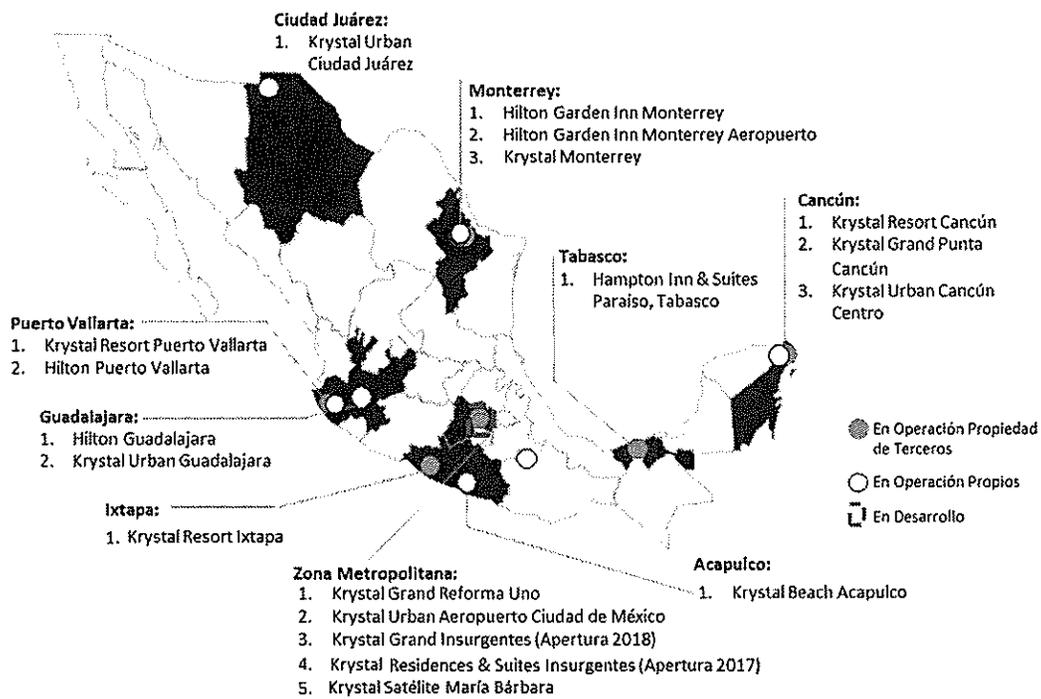
KRYSTAL
URBANHOTELS



Hilton

 **Hilton
Garden Inn**





ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1.1 Glosario de términos y definiciones.....	1
1.2 Resumen ejecutivo.....	6
1.3 Factores de riesgo.....	28
1.4 Otros valores.....	47
1.5 Documentos de carácter público.....	48
2. LA OFERTA.....	49
2.1 Características de la oferta.....	49
2.2 Destino de los fondos.....	54
2.3 Plan de Distribución.....	55
2.5 Estructura de capital después de la oferta.....	61
2.6 Nombres de las personas con participación relevante en la oferta.....	62
2.7 Dilución.....	63
2.8 Accionistas Vendedores.....	64
2.9 Información del mercado de valores.....	65
2.10 Formador de mercado.....	67
3. LA EMISORA.....	68
3.1 Historia y desarrollo de la emisora.....	69
3.2 Descripción del negocio.....	72
3.2.1 Actividad principal.....	72
3.2.2 Canales de distribución.....	79
3.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	83
3.2.4 Principales clientes.....	86
3.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria.....	86
3.2.6 Recursos humanos.....	89
3.2.7 Desempeño ambiental.....	90
3.2.8 Información del mercado.....	91
3.2.9 Estructura corporativa.....	102
3.2.10 Descripción de los principales activos.....	103
3.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	111
3.2.12 Acciones representativas del capital social.....	111
3.2.13 Dividendos.....	111
4. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	113
4.1 Información financiera seleccionada.....	113
4.2 Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.....	116
4.3 Informe de créditos relevantes.....	116
4.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.....	116
4.4.1 Resultados de operación.....	122
4.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	131
4.4.3 Control interno.....	138
4.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	138
5. ADMINISTRACIÓN.....	141
5.1 Auditores externos.....	141
5.2 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	142
5.3 Administradores y accionistas.....	142
5.4 Estatutos sociales y otros convenios.....	156
6. CONSIDERACIONES FISCALES.....	169
7. PERSONAS RESPONSABLES.....	172
8. ANEXOS.....	167
Estados Financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas.....	167

Estados Financieros consolidados condensados intermedios no auditados de la Emisora al 31 de marzo de 2016 y por cada uno de los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, con el informe de revisión limitada de los auditores independientes.	168
Opinión legal.	169
Título	170



NINGÚN INTERMEDIARIO COLOCADOR, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA HAN SIDO AUTORIZADOS PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR HOTEL O EL INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single character or a very short word.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de términos y definiciones

En este Prospecto se utiliza el término "HOTEL" para referirse a Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. Los términos "nosotros," "nuestro" y "nuestros" en este Prospecto se refieren a HOTEL conjuntamente con sus subsidiarias, las propiedades y los activos de los cuales son propietarios o que operan, a menos que se señale lo contrario. Cualquier referencia a la marca "Hilton" utilizada en este prospecto, incluyendo las referencias a los hoteles "Hilton Puerto Vallarta", "Hilton Guadalajara", "Hilton Garden Inn Monterrey" y "Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey" son utilizadas conforme a los contratos de franquicia que nuestras subsidiarias han celebrado con las afiliadas de Hilton. La marca "Hampton Inn & Suites" es utilizada conforme al contrato de franquicia celebrado entre el propietario del hotel Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco con las afiliadas de Hilton.

Para los efectos del presente Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación, en forma singular o plural.

"Acción" o "Acciones"	Las acciones ordinarias, nominativas, clase "I" o clase "II", sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de HOTEL, sean o no objeto de la Oferta Global.
"ADR"	El total de los ingresos por habitaciones (excluyendo alimentos, bebidas y otros servicios no relacionados con las habitaciones) dividido por el número total de habitaciones rentadas en un periodo determinado (<i>Average Daily Rate</i>).
"API"	Administración Portuaria Integral.
"BMV"	La Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CETES"	Los Certificados de la Tesorería de la Federación.
"Club Vacacional"	Club en donde el usuario adquiere una membresía que le da derecho a servicios y precios preferenciales en sus estancias a futuro, además de diferentes descuentos en servicios internos y externos del hotel.
"CNBV"	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Código de Mejores Prácticas Corporativas"	El Código de Mejores Prácticas Corporativas expedido a iniciativa del Consejo Coordinador Empresarial.
"Consejo de Administración"	El consejo de administración de la Emisora.
"Disposiciones de Carácter General"	Las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.

<i>"EMISNET"</i>	El Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores, de la BMV.
<i>"Emisora", "Compañía", o "HOTEL"</i>	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

<i>"Estados Financieros Consolidados"</i>	Conjuntamente, los Estados Financieros Consolidados Anuales y los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.
<i>"Estados Financieros Consolidados Anuales"</i>	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y para los ejercicios terminados en dichas fechas.
<i>"Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios"</i>	Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de la Emisora al 31 de marzo de 2016 y por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, incluyendo el informe de revisión limitada de los auditores independientes.
<i>"Estados Unidos" o "E.U.A."</i>	Los Estados Unidos de América.
<i>"EUAS" o "dólares"</i>	La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>"Fecha de Cierre de Libro"</i>	El 16 de junio de 2016.
<i>"Fecha de la Oferta"</i>	El 16 de junio de 2016.
<i>"Fecha de Liquidación"</i>	El 22 de junio de 2016.
<i>"Fecha de Registro en la BMV"</i>	El 17 de junio de 2016.
<i>"Fideicomiso de Administración"</i>	El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No.F/154 de fecha 11 de septiembre de 2014 celebrado entre Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Guillermo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Jorge Alberto Ancira Elizondo, cada uno por su propio derecho, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, y Nexxus Capital Private Equity Fund III, L.P., en su carácter de fideicomitentes, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario, según el mismo fue modificado de manera integral el 15 de junio de 2016, y según el mismo sea modificado y/o reexpresado de tiempo en tiempo.
<i>"Fonatur"</i>	El Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
<i>"Grupo Chartwell"</i>	El grupo de inversionistas dirigido por Carlos Gerardo Ancira Elizondo para el desarrollo de hoteles en México cuyas actividades se describen en la sección titulada "Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales" del presente Prospecto.

"Hilton" o "HWI"	Hilton Worldwide, Inc.
"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
"INPC"	El Índice Nacional de Precios al Consumidor.
"Intermediarios Colocadores Líderes"	GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
"ISR"	Impuesto sobre la renta.
"IVA"	Impuesto al valor agregado.
"LGEEPA"	La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
"LISR"	La Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LMV"	La Ley del Mercado de Valores.
"m ² "	Metros cuadrados.
"México"	Los Estados Unidos Mexicanos.
"Nexus Capital"	Nexus Capital, S.A. de C.V.
"NH Hoteles"	NH Hoteles, S.A.
"NIIFs"	Las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>).
"NOMs"	Las normas oficiales mexicanas.
"Oferta MILA"	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones al amparo de la regulación del Mercado Integrado Latinoamericano y las disposiciones aplicables a que se refiere este Prospecto, enfocando esfuerzos para que principalmente se realice en Chile.
"Oferta en México"	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a que se refiere este Prospecto.
"Oferta Global"	La Oferta en México conjuntamente con la Oferta MILA.
"OMT"	La Organización Mundial del Turismo.
"Opción de Sobreasignación"	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes para adquirir

	28,125,000 Acciones adicionales, 26,563,749 Acciones para la Oferta en México y 1,561,251 Acciones para la Oferta MILA, las cuales representan aproximadamente el 15% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global (excluyendo aquellas Acciones sobreasignadas) para cubrir las asignaciones en exceso realizadas por los Intermediarios Colocadores Líderes, si las hubiere.
"Opción de Sobreasignación en MILA"	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes para vender 1,561,251 Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta MILA.
"Opción de Sobreasignación en México"	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes para vender 26,563,749 Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta en México.
"OTAs"	Las agencias de viaje que realizan sus ventas a través de internet, por sus siglas en inglés (<i>Online Travel Agencies</i>).
"pesos," "Ps." o "\$"	La moneda de curso legal de México.
"PIB"	El Producto Interno Bruto.
"plan europeo"	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles únicamente incluyen el uso de la habitación.
"plan híbrido"	El plan tarifario que combina el plan europeo y el plan todo incluido (<i>all inclusive</i>).
"plan todo incluido (<i>all inclusive</i>)"	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles incluyen, además del uso de la habitación, el consumo de alimentos y bebidas.
"Precio de Colocación"	El precio de colocación de las Acciones, según se indica en la sección "La Oferta – Características de la Oferta" en este Prospecto.
"Principales Accionistas"	Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P., Walton México, Walton VI y Grupo Chartwell.
"Prospecto"	El presente prospecto de colocación.
"RevPAR"	Es el producto del ADR y la tasa de ocupación (<i>Revenue Per Available Room</i>).

"RNV"	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"Sectur"	La Secretaría de Turismo.
"SEDI"	El Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
"SIBRA"	Sociedad Inmobiliaria de Bienes Raíces.
"SIC"	El Sistema Internacional de Cotizaciones de la BMV.
"Subcolocadores"	Los otros intermediarios que participen en la colocación de las Acciones en la Oferta Global mediante la celebración de un contrato de sindicación con GBM Grupo Brusátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
"TLCAN"	El Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"TTOs Internacionales"	Agencias de viajes mayoristas internacionales por sus siglas en inglés (<i>Travel Tour Operators</i>).
"TTOs Nacionales"	Agencias de viajes mayoristas nacionales por sus siglas en inglés (<i>Travel Tour Operators</i>).
"UAFIDA"	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
"UAFIDA Ajustada"	UAFIDA menos gastos extraordinarios y no recurrentes.
"Walton Street Capital"	El operador de fondos de inversión especializado en bienes raíces cuyas actividades se describen en la sección "Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales" del presente Prospecto.
"Walton México"	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346
"Walton VI"	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413

1.2 Resumen ejecutivo

A continuación se incluye un breve resumen de cierta información contenida en el presente Prospecto, el cual no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y se encuentra sujeto a la demás información y a los Estados Financieros Consolidados contenidos en este Prospecto. Los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este Prospecto, incluyendo las secciones tituladas "Factores de Riesgo", "Descripción del Negocio" y "Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora" así como los Estados Financieros Consolidados incluyendo las notas a los mismos, incluidos en el presente Prospecto.

Nuestra empresa

Somos una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles flexible y adaptable ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones y operaciones.

A la fecha de este Prospecto, operamos 16 hoteles, 9 propios y 7 de terceros, mismos que están ubicados en 10 ciudades de la República Mexicana, para un total de 4,265 habitaciones. De los 16 hoteles en operación, 6 son hoteles de playa, que suman 2,131 habitaciones, en tanto que 10 son hoteles urbanos que suman 2,134 habitaciones. Adicionalmente, iniciaremos operaciones de un hotel urbano adicional localizado en la ciudad de Monterrey a principios del tercer trimestre del 2016, el cual contará con 207 habitaciones. Así mismo, contamos con dos hoteles que están en desarrollo, que se ubicarán en la Ciudad de México, y que conjuntamente sumarán 450 habitaciones a nuestro portafolio, para un total de 19 hoteles y 4,922 habitaciones.

La diversidad de nuestro portafolio hotelero nos permite tener una mejor estabilidad en ingresos y utilidades debido a la contraciclicidad en la estacionalidad entre hoteles urbanos y de playa. Asimismo, esta diversidad nos permite implementar ventas cruzadas, combinando las mejores prácticas de los modelos de operación europeo, americano y mexicano entre nuestra base de clientes.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia sumada, entre dichas personas, de más de 100 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, desarrollado y operado, conjuntamente, más de 7,000 habitaciones en México y Latinoamérica y ha trabajado en equipo durante 20 años (incluyendo los últimos 6 años en la Compañía).

Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria. Uno de nuestros objetivos es incorporar hoteles que tengan valor estratégico para nosotros y nuestros inversionistas, que nos ofrezcan un crecimiento potencial de largo plazo y rentabilidad en distintos mercados relevantes. Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, el desarrollo o la conversión de propiedades o por medio de contratos de operación celebrados con terceros. Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado con más de 35 años de presencia en México, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros. Adicionalmente, la marca Krystal representa una gran oportunidad para el caso de conversión de hoteles existentes o bien espacios que tengan otro uso (oficinas, residencial, etc.).

Iniciamos operaciones en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles con un total de 720 habitaciones. Adicionalmente, en 2010 celebramos tres contratos de operación con Grupo Chartwell para operar los hoteles

Krystal ubicados en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta, lo que nos permitió operar, a principios del 2011, un total de 2,004 habitaciones. En octubre de 2012 abrimos el Hilton Puerto Vallarta en una asociación con Grupo Chartwell al 50%, la primera propiedad desarrollada por nosotros con 259 habitaciones y suites, y posteriormente ese mismo año tomamos la operación de los hoteles Mosquito Blue y Mosquito Beach en Playa del Carmen, los cuales dejamos de operar en 2013 y 2014, respectivamente, dado que los propietarios de dichos inmuebles decidieron rediseñar los usos de dichos inmuebles.

Durante 2013 agregamos al portafolio de la Compañía los hoteles Krystal Beach Acapulco de 400 habitaciones y el Krystal Grand Punta Cancún de 295 habitaciones. Adicionalmente firmamos los contratos de operación de 2 hoteles en desarrollo, el Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey de 134 habitaciones, en el cual tenemos una participación del 15%, y el hotel Hampton Inn & Suites, Paraíso Tabasco, de 117 habitaciones. Dichos hoteles iniciaron operaciones en agosto y octubre del 2015, respectivamente. Y en ese mismo año, firmamos el contrato de operación del Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City, que cuenta con 500 habitaciones.

En el año 2014, adquirimos el 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell.

El 11 de septiembre de 2014, llevamos a cabo una oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores. Nuestras acciones cotizan en la BMV bajo el ticker HOTEL. A finales del 2014, adquirimos el hotel “Krystal Urban Cancún Centro”, que cuenta con 212 habitaciones y está ubicado en la zona urbana de Cancún, Quintana Roo.

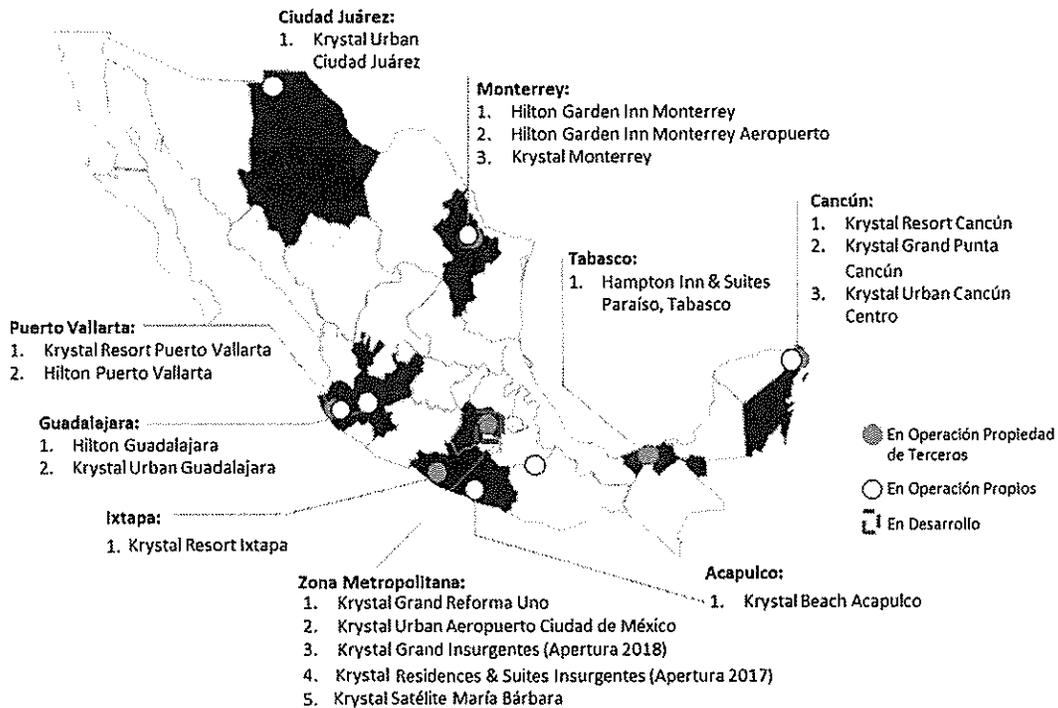
En el año 2015 adquirimos el hotel “Krystal Satélite María Bárbara” que cuenta con 215 habitaciones y está ubicado en la zona metropolitana del Estado de México. Adicionalmente firmamos una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados mexicanos con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos ubicado en Av. Insurgentes Sur en la Ciudad de México, que incluirá un hotel de aproximadamente 250 habitaciones categoría Gran Turismo que será operado bajo la marca Krystal Grand, un centro gastronómico que albergará 3 ó 4 restaurantes de alto perfil y 100 unidades de condohotel que podrán participar dentro de un pool de rentas administrado por el hotel. A finales de ese año firmamos también un contrato de operación de un hotel de 96 habitaciones propiedad de un tercero ubicado en la Ciudad de México, a unos minutos del Aeropuerto Internacional, que anteriormente era operado bajo la marca DoubleTree by Hilton y que actualmente es operado bajo la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México.

En marzo de 2016 iniciamos operaciones en el Krystal Urban Guadalajara con 140 habitaciones, edificio de oficinas que adquirimos en el 2014 ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual se remodeló para convertir su uso a hotel.

En mayo de 2016 anunciamos la firma del contrato de operación del Krystal Monterrey, de 207 habitaciones, que a partir del 1 de julio de 2016 será operado por la Compañía. Adicionalmente anunciamos la co-inversión con un grupo de inversionistas privados mexicanos para llevar a cabo la conversión de un edificio de oficinas en la Ciudad de México en aproximadamente 200 suites de lujo para estancias prolongadas que serán comercializadas bajo la marca Krystal Residences & Suites y operadas por la Compañía.

Nuestros hoteles atienden a los mercados de 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo en México con los modelos de plan europeo y todo incluido (*all inclusive*), así como un plan híbrido que combina los dos anteriores. A la fecha de este Prospecto, las habitaciones de nuestros hoteles 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo, representan el 30%, 31% y 39% del total de nuestras habitaciones, respectivamente.

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, con hoteles ubicados estratégicamente en destinos de playa y zonas urbanas:



Nuestro Negocio

Mediante el uso eficiente de nuestros recursos y el desarrollo de nuestros canales de venta y de distribución, hemos logrado altos niveles de ocupación en comparación con el promedio de la industria hotelera en México, sin descuidar nuestro ADR por habitación. Durante 2015¹, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 68.6% y Ps 1,253, respectivamente. Bajo nuestra estrategia de venta y mercadotecnia, preferimos realizar ventas a través de canales propios como nuestra página web y nuestra central de reservaciones, así como nuestro programa de Lealtad Krystal Rewards, disminuyendo así los costos de intermediación. No obstante, también originamos ventas a través de medios operados por terceros, incluyendo OTAs, TTOOs Nacionales, TTOOs Internacionales, planeadores de convenciones, grupos y congresos, consorcios y cuentas comerciales y corporativas, así como a través de los canales de distribución de nuestras franquicias, como se detalla más adelante.

Utilizamos un modelo de negocio que consideramos de alta eficiencia y que logra maximizar nuestros ingresos al optimizar nuestra ADR utilizando tarifas dinámicas que se ajustan convenientemente para aprovechar la oferta y demanda del mercado, a través de estrategias de maximización de ingresos (*revenue management*). Nuestra diversificación en hoteles de playa y urbanos en las distintas categorías (cuatro, cinco estrellas y Gran Turismo) nos ha permitido mantener ADRs que nos han proporcionado altos niveles de rentabilidad a lo largo de los años. El tener hoteles en destinos estratégicos de playa y ciudad, nos ha permitido generar ventas cruzadas con intermediarios que buscan tanto negocio corporativo, de grupos y convenciones, como vacacional. El poder ofrecer distintas categorías

¹ Las métricas operativas para 2015 consideran 3,316 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,125. Se excluyen 809 habitaciones debido a que dichas habitaciones: (i) forman parte del Club Vacacional, (ii) fueron habitaciones que no estuvieron disponibles durante el período en cuestión, (iii) fueron habitaciones que se encontraban en remodelación, o (iv) fueron habitaciones que resultaron de ampliaciones realizadas durante el periodo en cuestión.

de hoteles a los intermediarios en diferentes canales de distribución como OTAs, Consorcios y TOOs, diferentes categorías de hoteles, nos permiten tener una comercialización robusta, atractiva y dinámica.

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos a la fecha del presente Prospecto.

#	Nombre del Hotel	No. de Habs.	Habs. de Club Vacacionero	Total Habs.	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ubicación
1	Hilton Guadalajara	450	-	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Sí	Guadalajara, Jal.
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	-	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Monterrey, N.L.
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	-	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Ciudad Juárez, Chi.
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	500	-	Urbano	Gran Turismo	28	En Proceso	Ciudad de México
5	Krystal Urban Cancún	212	-	212	100%	Urbano	4 estrellas	15	En Proceso	Cancún
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	-	215	100%	Urbano	5 estrellas	11	En Proceso	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	-	134	15%	Urbano	4 estrellas	7	En Proceso	Monterrey, N.L.
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	117	-	Urbano	4 estrellas	6	En Proceso	Paraíso, Tabasco.
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	96	-	Urbano	4 estrellas	3	En Proceso	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	-	140	100%	Urbano	4 estrellas	1	En Proceso	Guadalajara, Jal.
11	Krystal Monterrey	207	-	207	-	Urbano	5 estrellas	Inicio de operaciones 3T-16		Monterrey, N.L.
Subtotal Urbano		2,341	0	2,341						
12	Krystal Resort Cancún	434	68	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Cancún, Q.R.
13	Krystal Resort Ixtapa	255		255	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa, Gue.
14	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	160	420	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta, Jal.
15	Hilton Puerto Vallarta Resort	259		259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta, Jal.
16	Krystal Beach Acapulco	347	53	400	100%	Playa	4 estrellas	36	En Proceso	Acapulco, Gue.
17	Krystal Grand Punta Cancún	295		295	100%	Playa	Gran Turismo	31	En Proceso	Cancún
Subtotal Playa		1,850	281	2,131						
Total en Operación		4,191	281	4,265⁽¹⁾						
18	Krystal Residences &	200	-	200	50%	Urbano	5 estrellas	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México

	Suites								
19	Krystal Grand Insurgentes	250	-	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 1S-18	Ciudad de México
Total en Desarrollo		450	-	450					
Total		4,641	281	4,922					

⁽¹⁾No incluye las 207 habitaciones del Hotel Krystal Monterrey.

Nuestro ADR al 31 de marzo de 2016 fue de Ps. 1,436 y de Ps. 1,284 en el mismo periodo del 2015. Nuestro RevPAR promedio fue de Ps. 1,041 al 31 de marzo de 2016 y de Ps. 930 en el mismo periodo del 2015. Durante el 1T16 y 1T15, tuvimos ingresos totales por Ps. 322.1 millones y Ps. 236.7 millones, respectivamente, y UAFIDA Ajustada de Ps. 129.3 millones y Ps. 88.3 millones, respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran nuestras métricas operativas desglosadas por segmentos al y por los periodos que terminaron el, 31 de marzo de 2016 y 2015, para hoteles operados tanto urbanos como de playa:

Cifras en pesos		Cifras al 31 de marzo de		
		2016	2015	% Var 1T16 VS 1T15.
Clasificación de Hoteles				
Total Hoteles en Operación		16	11	45.5
Número de Habitaciones		3,863	3,044	26.9
Ocupación		72.5%	72.4%	0.1 pt
ADR		1,436	1,284	11.8
RevPAR		1,041	930	11.9
1	Total Hoteles Propios	9	7	28.6
	Número de Habitaciones	2,067	1,813	14.0
	Ocupación	70.5%	65.1%	5.4 pt
	ADR	1,398	1,294	8.0
	RevPAR	986	843	17.0
1.1	Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	4	3	33.3
	Número de Habitaciones	979	720	36.0
	Ocupación	66.8%	58.1%	8.7 pt
	ADR	1,352	1,173	15.2
	RevPAR	903	681	32.5
1.2	Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	5	4	25.0
	Número de Habitaciones	1,088	1,093	(0.4)
	Ocupación	73.8%	69.7%	4.1 pt
	ADR	1,437	1,361	5.5
	RevPAR	1,060	949	11.7
2	Hoteles en Administración⁽³⁾	7	4	75.0
	Número de Habitaciones	1,796	1,231	45.9
	Ocupación	74.8%	83.2%	(8.4 pt)
	ADR	1,477	1,273	16.1

RevPAR	1,104	1,059	4.3
--------	-------	-------	-----

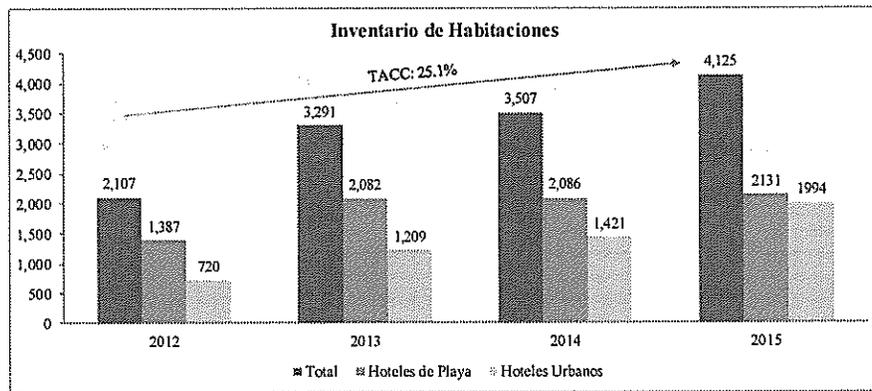
Nota: El número de habitaciones varía respecto al número de habitaciones del portafolio derivado de remodelaciones, adquisiciones o aperturas recientes durante cada periodo.

(1) El hotel Hilton Puerto Vallarta cumplió 36 meses en operación durante el 4T15, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, pasó de ser un hotel en etapa de maduración a un hotel estabilizado.

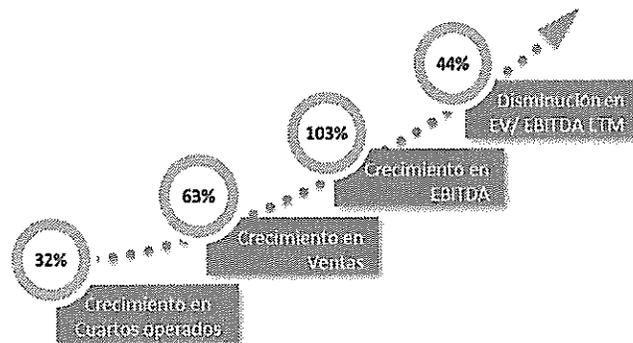
(2) La variación en el número de habitaciones es mínima debido a que la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta como hotel estabilizado se ve compensado por la incorporación de los hoteles Krystal Satélite María Bárbara (que no formaba parte del portafolio en el 1T15) y Krystal Urban Guadalajara (que inició operaciones en marzo 2016).

(3) El número de habitaciones creció por la incorporación de los hoteles Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, Hampton Inn & Suites Paraíso y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México, la ampliación del Krystal Resort Cancún y parte del inventario del Krystal Grand Reforma Uno que no estuvo disponible durante el 1T15 ya que se encontraba en remodelación.

En la siguiente gráfica se muestra el crecimiento en número de habitaciones en inventario al 31 de diciembre de 2015, 2014, 2013 y 2012.



La siguiente gráfica muestra los crecimientos que hemos tenido desde la Oferta Pública Inicial



Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales

Como resultado de una asociación de Grupo Chartwell con Nexxus Capital y Walton Street Capital, se incorporó una parte del equipo directivo actual a HOTEL en 2010. A través de dicha asociación se adquirieron tres hoteles propiedad de NH Hoteles con un total de 720 habitaciones operadas bajo la franquicia Hilton en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez. Dicha transacción también resultó en la obtención de los contratos de operación de los hoteles Krystal en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta. En julio de 2011, se inició, junto con Grupo Chartwell, el desarrollo del hotel Hilton Puerto Vallarta, el cual inició operaciones en octubre de 2012. A finales de 2012, se obtuvieron los contratos de operación de 2 hoteles boutique *high end* en Playa del Carmen bajo las marcas Mosquito Blue y Mosquito Beach (el Mosquito Blue cerró en agosto de 2013 y el Mosquito Beach cerró en octubre de 2014, ambos dado que el propietario de dichos hoteles decidió rediseñar el uso de los inmuebles).

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, el primero en Acapulco en el mes de abril y el segundo en Cancún en el mes de septiembre, con un total de 400 y 295 habitaciones, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco (anteriormente conocido como Avalon Acapulco) iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún bajo la marca Krystal Grand (anteriormente conocido como Hyatt Regency Cancún), ambos como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En septiembre de 2013, firmamos un contrato de operación de un hotel en desarrollo ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey. En agosto del 2015 inició operaciones el hotel Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, que cuenta con 134 habitaciones. El desarrollo de este hotel fue resultado de una asociación entre una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, con una participación del 85% y HOTEL con una participación del 15%.

En diciembre de 2013, firmamos el contrato de operación de un hotel en la Ciudad de México que anteriormente era operado bajo la marca Meliá. Como parte de la estrategia de la empresa en el fortalecimiento de la marca Krystal, el nombre del hotel fue cambiado a Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City. El hotel, que durante 2015 fue completamente remodelado bajo los estándares de nuestra marca Krystal Grand, está ubicado sobre Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México y cuenta con 500 habitaciones.

En agosto de 2014 se acordó la adquisición, por parte de HOTEL, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell, la cual se hizo efectiva en septiembre de 2014.

El 11 de septiembre de 2014 HOTEL realizó una oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores. Las acciones de la Compañía cotizan en la BMV bajo el ticker HOTEL.

En diciembre de 2014, adquirimos un hotel de 212 habitaciones ubicado en la zona urbana de Cancún, Quintana Roo, y que actualmente es operado bajo la marca Krystal Urban como el “Krystal Urban Cancún Centro”.

En mayo del 2015, adquirimos un hotel de 215 habitaciones en el Estado de México, el cual es operado bajo la marca Krystal con el nombre de “Krystal Satélite María Bárbara”.

En octubre del 2015, firmamos un contrato de operación de un hotel en desarrollo propiedad de un tercero ubicado en Paraíso, Tabasco. En ese mismo mes el hotel, que cuenta con 117 habitaciones, inició operaciones bajo la marca Hampton Inn & Suites.

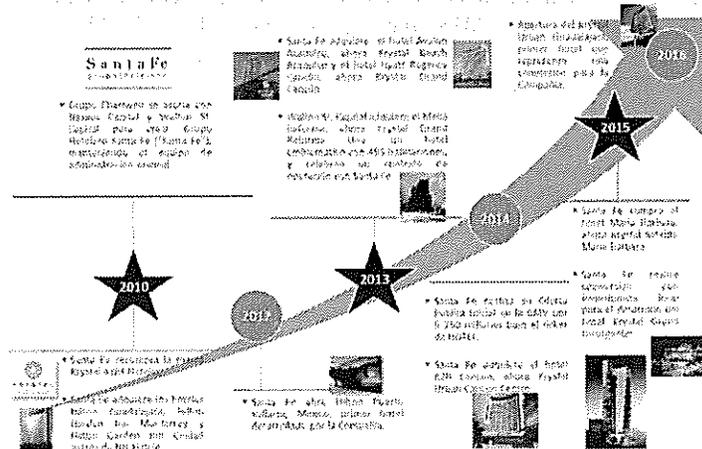
En diciembre de 2015, firmamos una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados mexicano con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos que incluirá un hotel categoría Gran Turismo, un

centro gastronómico que albergará 3 ó 4 restaurantes de alto perfil y 100 unidades de condohotel que podrán participar dentro de un pool de rentas administrado por el hotel. El inmueble se encuentra ubicado sobre la Av. Insurgentes Sur en la Ciudad de México, se estima que la inversión durante 2016 y 2017 será de Ps. 1,115 millones entre capital y deuda, de los cuales aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel, cuya apertura se estima durante la primera mitad de 2018. El hotel contará con aproximadamente 250 habitaciones y será operado bajo la marca Krystal Grand.

En diciembre del 2015, firmamos el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en la Av. Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. El hotel que anteriormente era operado bajo marca DoubleTree by Hilton, es actualmente operado bajo la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. Dicho hotel cuenta con 96 habitaciones.

Así mismo, durante el segundo semestre del 2015 comenzamos a operar 45 habitaciones adicionales que fueron desarrolladas en el hotel Krystal Resort Cancún.

En marzo del 2016 inició operaciones como el Krystal Urban Guadalajara un hotel ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco que cuenta con 140 habitaciones y que, en abril de 2014, adquirimos como edificio de oficinas para llevar a cabo una conversión de uso del inmueble a hotel y operarlo bajo la marca Krystal Urban. Con esto se fortalece el posicionamiento de la marca Krystal Urban.



Nexus Capital

Nexus Capital es uno de los administradores de fondos de capital privado más grande de México. Nexus Capital fue co-fundada en 1995 por Luis Alberto Harvey, con el objeto de proporcionar servicios de asesoría en materia de banca de inversión y recaudación de capital para la mediana empresa en México. Para 1998, tras una serie de exitosos proyectos de asesoría en materia de recaudación de capital e inversión en capital privado, Nexus Capital había evolucionado para convertirse en un administrador de vehículos de inversión de capital privado. Desde su origen, Nexus Capital ha administrado recursos por EUA\$1,206 millones entre inversionistas mexicanos y extranjeros, a través de distintos vehículos de inversión de capital privado. Nexus Capital cuenta con un amplio historial entre las empresas de capital privado especializadas en México, un exitoso historial de ofertas públicas iniciales (incluyendo Crédito Real, Sports World, Genomma Lab y Homex), y es una de las principales empresas de capital privado establecidas en el país cuyas acciones y operación están 100% en manos de mexicanos. Las actividades de Nexus Capital consisten en el negocio de inversión en capital privado. La cartera de inversión de Nexus Capital está integrada por inversiones en empresas medianas y en sectores con potencial de crecimiento. Al

31 de diciembre de 2015, dicha cartera estaba integrada por 9 inversiones: Harmon Hall Holding, S. A. de C.V., Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V., Modatelas S.A.P.I. de C.V., AGS Nasoft Mexico S.A.P.I. de C.V., y Portafolio Inmobiliar Estrella, S.A.P.I. de C.V. El equipo de Nexxus Capital comparte una filosofía de inversión disciplinada, cuenta con habilidades complementarias y está especializado en negocios en México. El equipo de Nexxus Capital, como grupo, cuenta con una gran experiencia transaccional. Al 31 de diciembre de 2014 el equipo de Nexxus Capital ha realizado 21 inversiones de capital privado y 11 desinversiones.

Walton Street Capital

Walton Street Capital fue fundado en diciembre de 1994 por Neil G. Bluhm y diversos ex-ejecutivos de JMB Realty Corporation y sus filiales. Desde entonces, Walton Street Capital se dedica principalmente al establecimiento y la operación de fondos de inversión enfocados en bienes raíces. Walton Street Capital pertenece en un 100% a sus directivos y no está afiliado con ningún banco de inversión, empresa de servicios financieros, administradora de propiedades o arrendadora. Walton Street Capital cuenta con una amplia experiencia a nivel mundial en la adquisición y administración de inversiones en una gran variedad de sectores en bienes raíces como industrial, comercial, residencial, oficinas y hotelero. Filiales de Walton Street Capital han recaudado capital de una gran variedad de inversionistas como fondos de pensiones, fundaciones, bancos, compañías de seguros, fondos de fondos, y clientes con alto poder adquisitivo por un monto superior a EUA\$8,000 millones. Filiales de Walton Street Capital han invertido en México desde 1998, y en el 2006 abrió sus oficinas en la Ciudad de México a fin de continuar ampliando sus propias inversiones y su capacidad para la administración de activos. Walton Street Capital ha contribuido o invertido, a través de sus fondos afiliados y coinversionistas, más de EUA\$1,000 millones de activos brutos en los sectores de centros comerciales, industrial, hotelero y residencial en México. Desde 1994 Walton Street Capital ha adquirido o desarrollado 63 hoteles con más de 21,000 habitaciones en todo el mundo. Walton Street Capital actualmente es propietario de 31 hoteles con un total de aproximadamente 7,800 habitaciones.

Grupo Chartwell

Grupo Chartwell inició operaciones en 1996 como un grupo encabezado por Carlos Gerardo Ancira Elizondo con la intención de desarrollar hoteles en México. En 1996 se llevó a cabo una asociación con las familias Fisher y Getty que resultó en el regreso de la franquicia Hilton a México después de más de 25 años de ausencia, mediante la apertura del hotel Hilton Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México resultado de la adaptación de espacios de oficina en la Terminal 1 del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. En 1998 Grupo Chartwell adquirió un portafolio de hoteles operados bajo la marca Krystal en Cancún, Ixtapa, Puerto Vallarta y la Ciudad de México. Ese mismo año, adquirió el hotel Continental Plaza en Guadalajara, que fue relanzado como el Hilton Guadalajara. En 1999 a través de una asociación con Goldman Sachs, Grupo Chartwell adquirió la cadena de hoteles Quinta Real. En el año 2000, Grupo Chartwell fue contratado por Strategic Hotels and Resorts para ser su representante y negociar la adquisición del hotel Four Seasons Punta Mita. Durante el año 2001, Grupo Chartwell se asoció con NH Hoteles para desarrollar la marca NH Hoteles en México y en otros países de Latinoamérica. NH al día de hoy cuenta con 1,984 habitaciones en México a través de 12 propiedades. Durante el periodo de 1996 a 2006, Grupo Chartwell se asoció con diversos inversionistas importantes para adquirir varias propiedades de distintas cadenas de hoteles alrededor de México, incluyendo las cadenas Krystal, Quinta Real y NH Hoteles, y construyó, desarrolló, operó y administró aproximadamente 5,000 habitaciones. Adicionalmente, Grupo Chartwell ha realizado asociaciones con Kimco Realty Corporation para el desarrollo de centros comerciales, y con The Related Group of Florida y ABILIA Inteligencia Inmobiliaria (antes BCBA Impulse Ingeniería Inmobiliaria), para el desarrollo de condominios residenciales en México. A la fecha del presente Prospecto, Grupo Chartwell ha construido, desarrollado y operado como socio, desarrollador u operador más de 8,000 habitaciones.

Nuestro equipo directivo

La mayoría de los miembros de nuestro equipo directivo se integraron a HOTEL desde sus inicios en 2010, y trabajaron juntos en Grupo Chartwell desde su constitución en 1996. Actualmente nuestro equipo directivo es liderado por Francisco Alejandro Zinser Cieslik, nuestro Director General, quien cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector hotelero en empresas como Grupo Posadas, Grupo Chartwell (como Director General de 1997 a 2005) y NH Hoteles (como Director General de Operaciones y posteriormente como Director General de Estrategia y Desarrollo a cargo del área comercial y de mercadotecnia). Durante su estancia en España con NH Hoteles, el Sr. Zinser participó activamente en el crecimiento del portafolio de NH Hoteles de 250 a 400 hoteles, así como en la integración del grupo chino HNA, como accionista de NH Hoteles. Francisco Medina Elizalde, nuestro Director General Adjunto, cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector hotelero, habiendo colaborado con entidades como NH Hoteles como Director General para México y Mercosur, Director de Operaciones para Grupo Chartwell de 1997 a 2005, Hyatt, Sheraton, Grupo Posadas y Grupo Situr y participado en el desarrollo y operación de 75 hoteles con más de 7,000 habitaciones en menos de 8 años en México, el Caribe y distintos países Latinoamericanos. Ambos estuvieron a cargo de la introducción de NH Hoteles en México, así como traer de regreso la marca Hilton a México, la adquisición de los hoteles Krystal y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal. Cada uno de los miembros de nuestro equipo directivo cuenta con una experiencia promedio de 25 años en el sector y han trabajado juntos por más de 15 años.

Nuestros mercados y oportunidades de crecimiento

Derivado de la cercanía con Estados Unidos y Canadá, y la atractiva combinación de playas, historia y comodidades, el turismo en México es una de las principales industrias en el país; según datos del INEGI, en el 2015 ésta representó el 8.5% del PIB nacional. Adicionalmente la OMT posiciona a México en el noveno lugar a nivel mundial con respecto a llegadas de turistas internacionales atrayendo más de 32.1 millones de turistas internacionales en 2015. La industria hotelera en México ha tenido una presencia de marcas internacionales por varias décadas, en parte por las atractivas condiciones de la industria y la importancia que tiene el sector turístico en el país.

El turismo ha experimentado un crecimiento significativo durante los últimos años. Conforme a datos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, el número de pasajeros que se transportan en avión en México ha incrementado a una tasa base anual compuesta del 6% de 2009 a 2014. En términos de ingreso por turismo, y conforme a lo señalado por la Organización Mundial de Turismo, México está posicionado en el lugar 17, con EUA\$17.5 mil millones en 2015. De conformidad con el Consejo de Viajes y Turismo Mundial (*World Travel and Tourism Council*), se espera que la industria de viajes y turismo en México incremente su participación en el PIB aproximadamente 420 puntos base por año de 2015 a 2025.

Por otra parte, la actividad industrial y comercial en el país ha generado una demanda hotelera estable que en nuestra opinión aún no está completamente atendida y demuestra bajos niveles de penetración comparada con mercados más desarrollados. De acuerdo a datos del Foro Económico Mundial, Estados Unidos tiene 1.6 habitaciones de hotel por cada 100 habitantes, mientras México tiene únicamente 0.5. La industria hotelera urbana en México continúa siendo un mercado en crecimiento y la oferta se encuentra altamente fragmentada. De acuerdo con Armando de la Cruz, Presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, 80% de los hoteles en México son independientes, por lo que no están afiliados a una marca nacional o global. Debido al potencial para convertir dichos hoteles en hoteles administrados profesionalmente, consideramos que lo anterior representa una oportunidad adicional de crecimiento para HOTEL. Además, la industria turística en México ha experimentado un crecimiento desde los mínimos cíclicos con la ocupación habiéndose recuperado para alcanzar los niveles máximos previos, situándose en 2015 en promedio en 59.6% a nivel nacional conforme a los datos publicados por DATATUR. En la medida que las condiciones económicas favorables en México continúen, se espera que aumenten los niveles de demanda.

Nuestras fortalezas

Modelo de operación integrado. Contamos con un modelo de negocio integrado, que nos permite aprovechar diferentes oportunidades en distintos segmentos de mercado. Si bien nuestra prioridad es el fortalecimiento de la marca Krystal, también podemos operar bajo distintas marcas para atender las necesidades específicas de cada mercado, y al mismo tiempo generar mayor rendimiento a nuestros accionistas e inversionistas.

Nuestra experiencia en la operación de hoteles bajo diferentes marcas y segmentos de mercado nos permite identificar oportunidades que puedan dar un valor agregado en función del cliente objetivo y la ubicación de nuestros hoteles. Este modelo de negocio nos permite maximizar la rentabilidad de los hoteles al adaptar el producto adecuado que demanda cada mercado en cuanto al perfil de cliente, precio, estándares de calidad y marca.

Creemos que el ser propietarios la marca Krystal nos da flexibilidad y nos hace atractivos para propietarios de hoteles que buscan delegar la operación de sus hoteles a terceros con la intención de mejorar la rentabilidad o bien mantener una marca específica. El historial y reconocimiento de HOTEL como operador de hoteles bajo diferentes marcas locales e internacionales y en distintos segmentos nos da la ventaja competitiva de poder negociar nuevos contratos de franquicia con marcas internacionales de clase mundial, además de consolidar nuestra relación con los franquiciantes con los que actualmente operamos.

En el sector en el que operamos, participan diversos competidores tales como Accor, GRT, Grupo Posadas, Hilton, Hoteles, Hyatt, InterContinental Hotels Group, Marriott, Meliá, NH Hotels y Starwood. Consideramos que, entre los participantes antes mencionados, HOTEL se distingue al tener las siguientes características:

- Operación en varias categorías (4 y 5 estrellas y Gran Turismo);
- operación en varios segmentos de negocio (plan europeo, todo incluido, plan híbrido, club vacacional y corporativo);
- la multifuncionalidad de nuestro personal
- prestación de servicios tanto al mercado urbano como al mercado vacacional en playas;
- plataforma de hoteles propios, operados y una marca propia; y
- flexibilidad de incorporar nuevas marcas a la plataforma de hoteles.

Marca reconocida a nivel nacional e internacional. Aunque nuestro modelo nos brinda la flexibilidad de operar bajo diferentes marcas en diferentes destinos, categorías y modelos, tenemos un claro enfoque en el desarrollo de nuestra marca Krystal, esto es una fortaleza ante algunos competidores que no cuentan con una marca propia. La marca cuenta con un historial de más de 35 años en México y con la renovación constante de los hoteles se ha ido refrescando la imagen hacia un cliente más joven y moderno. A través de las sub-marcas Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Urban y Krystal Beach, buscamos ampliar la gama de productos ofrecidos bajo la marca Krystal, principalmente en destinos urbanos y en los sectores de 4 y 5 estrellas. Con esto buscamos aprovechar el reconocimiento y posicionamiento de la misma en el mercado doméstico e internacional y beneficiarnos de la contraciclicidad de los destinos. Aproximadamente el 66% de nuestra clientela en 2015 es nacional, mercado en el cual la marca Krystal cuenta con alta penetración.

Nuestra marca Krystal Grand, que ofrece un producto bajo los conceptos todo incluido y plan europeo, tanto en ciudades como playa, incursionamos en el segmento de Gran Turismo con presencia en la Ciudad de México y en Cancún, los destinos más importantes tanto urbano como de playa en México. Krystal Hotels & Resorts ofrece hoteles cinco estrellas en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta y la zona metropolitana de DF, con instalaciones y amenidades diseñadas principalmente para familias, cuenta comercial, grupos y convenciones. Krystal Beach en Acapulco con categoría cuatro estrellas, ofrece también áreas de esparcimiento diseñadas especialmente para familias. Nuestra marca Krystal Urban está enfocada al viajero de negocios en la categoría cuatro estrellas en las principales ciudades del país con un producto fresco y joven diseñado acorde a las necesidades de los viajeros de negocios de hoy.

Al ser una marca propia, la marca Krystal nos permite una estructura que mejora eficiencias al no tener que pagar honorarios de franquicia a terceros y una aplicación más flexible y eficiente en los planes de conversión, remodelación y actualización de producto en beneficio de la rentabilidad de hoteles. El uso de una marca propia nos permite mejorar la rentabilidad y al mismo tiempo realizar ventas cruzadas entre los diferentes hoteles. Asimismo, tomamos ventaja de las relaciones comerciales y canales de distribución nacionales e internacionales establecidos de la marca. En una encuesta independiente, más del 80% de nuestros clientes dijo estar satisfecho con respecto a los hoteles operados bajo nuestra marca Krystal y que regresaría en el futuro.

Fuerte posicionamiento de marcas para diversos mercados y plazas. Nuestra marca Krystal, se encuentra sólidamente posicionada en México, Estados Unidos y Canadá como una cadena que tiene fuerte presencia tanto en ciudades como en resorts, atendiendo así a todos los segmentos más relevantes de nuestra industria siendo una opción de “one stop shop” para nuestros clientes ya que pueden no solo resolver las necesidades de los viajes de negocios de sus ejecutivos sino que también pueden organizar las convenciones y eventos con clientes en nuestros hoteles de playa siempre procurando proporcionar altos estándares de calidad tanto en el producto, como en el servicio y con precios competitivos.

Con la marca franquiciada Hilton, ofrecemos a nuestros clientes estándares de calidad reconocidos a nivel mundial en la categoría Gran Turismo y, a través de las marcas franquiciadas Hilton Garden Inn y Hampton Inn & Suites nos enfocamos al segmento cuatro y cinco estrellas de servicio selecto. Algunas de las marcas de terceros que operamos o bajo las cuales operan nuestros hoteles cuentan con el beneficio para sus clientes de pertenecer a uno de los programas de lealtad (por ejemplo *Hilton Honors*) más importantes del mundo. Derivado de la capacidad de gestión mostrada durante tantos años por el equipo de HOTEL, marcas internacionales de gran prestigio como Hilton, Marriott, Starwood e InterContinental Hotels Group nos han brindado su confianza al aprobarnos como operadores preferentes de sus franquicias. Al 31 de diciembre de 2015, somos de los únicos grupos hoteleros reconocidos en México como operador aprobado para las marcas de InterContinental Hotels Group Plc., Marriott International Inc. y Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., incluyendo la marca Westin que usualmente sólo es operada por el mismo Starwood. Tenemos contemplado en nuestra estrategia de crecimiento utilizar estas marcas internacionales donde el perfil de cliente, mercado y rendimiento del negocio lo justifique.

Portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad. Contamos con un portafolio de hoteles diversificados entre hoteles de playa y hoteles urbanos, así como en distintas categorías de producto y segmentos como son hoteles de cinco y cuatro estrellas y Gran Turismo, ofreciendo así productos y servicios a clientes con diferentes niveles socioeconómicos.

Dentro de nuestra estrategia, tenemos y buscamos ubicaciones irremplazables con características únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permite contar con ventajas competitivas que hacen más rentables y exitosos nuestros hoteles al corto, mediano y largo plazo, sin depender de generadores de negocio momentáneos, pasajeros, o futuros, sino de diversos segmentos y sólidos canales de distribución. Consideramos que todos nuestros hoteles están situados en lugares estratégicos dentro de los destinos urbanos o de playa en los mercados en que se encuentran. Nuestros hoteles urbanos tienen ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, zonas industriales, centros de negocios y convenciones, Expos y demás atracciones de la ciudad donde se encuentran. Nuestros hoteles frente a la playa están ubicados en las que consideramos son algunas de las mejores playas de sus respectivos destinos y son difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas. Debido a su ubicación estratégica, nuestros hoteles están posicionados de forma tal que aprovechan el crecimiento económico de sus respectivas ciudades.

Además, la diversificación de nuestras propiedades entre hoteles de playa y hoteles urbanos mitiga los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Es importante resaltar que hemos mantenido resultados positivos aún en situaciones adversas ajenas a HOTEL, tales como eventos climáticos, inseguridad, entre otros.

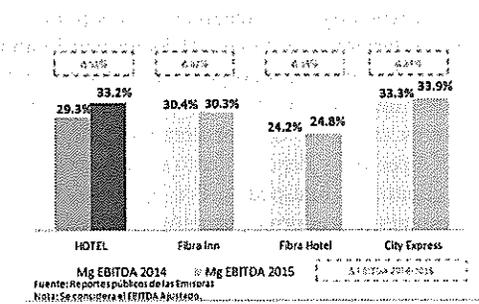
Amplia oferta de Productos y Diversidad en Canales de Distribución. A través de la amplia experiencia de nuestro equipo directivo y comercial, quienes tienen un claro enfoque en detectar y satisfacer las necesidades de nuestros clientes, HOTEL ha creado diferentes productos y conceptos dentro de nuestros hoteles que han permitido posicionar y mantener las marcas que operamos dentro de la preferencia de los mercados nacionales e internacionales. Krystal ha ido evolucionando de acuerdo a las tendencias del mercado y preferencias del cliente, donde puede elegir entre un plan europeo incluyendo solo habitación, un plan todo incluido (*all inclusive*), o un paquete especial de parejas, familias, bodas y grupos, entre otros. En el caso de nuestros hoteles Hilton, nos especializamos cada vez más en la oferta de amenidades y detalles que consideramos exceden las expectativas del cliente de forma individual y grupal. Nuestro equipo directivo y de ventas tiene un claro enfoque comercial, manteniendo una relación de negocios por más de 20 años con las principales cuentas comerciales, corporativas, organizadores de grupos y convenciones, globalizadores, agencias de viajes físicas y virtuales, además de los principales intermediarios de los canales de distribución y segmentos de mercado dentro de la industria. Contamos con las principales herramientas comerciales y electrónicas de la industria (Web Krystal, Programa de Lealtad Krystal Rewards, gestión de ingresos, base de datos, cargador de tarifas rápidas, entre otras) que nos hacen contar con una gestión ágil, eficiente y de alta capacidad de análisis e implementación de acciones de promoción, ventas, mercadeo y relaciones públicas.

Hace unos años desarrollamos la página web de Krystal (www.krystal-hotels.com), la cual es muy exitosa por su diseño atractivo, ágil y amigable, generando niveles importantes de ingresos. Tenemos sólidas relaciones con las OTAs como Pricetravel, Best Day, Despegar.com, Expedia, Orbitz y Travelocity, y trabajamos en conjunto con estas OTAs en el diseño y desarrollo de planes de mercadeo. El canal de distribución de las OTAs ha tenido altas participaciones en nuestros hoteles. Nuestro equipo comercial en la parte del segmento grupal y de convenciones, tiene relevancia especial dentro de la producción de cuartos ocupados de nuestros hoteles, por medio de las excelentes relaciones con los organizadores clave en este segmento y es capaz de ofrecer creativos paquetes y beneficios tanto a los clientes como a los intermediarios. Nuestro equipo directivo y departamento de mercadotecnia están constantemente desarrollando nuevos conceptos para nuestros clientes y huéspedes. Por ejemplo, hoteles Krystal, fue en sus inicios la primera cadena en México en ofrecer restaurantes gourmet propios o franquiciados como Bogart's, Hacienda El Mortero, la discoteca Christine, y ahora nuevos conceptos como Cantina La Reforma, así como otros nuevos conceptos de entretenimiento. En la parte de gastronomía, constantemente estamos innovando en estilos de cocina fusión internacional. Del mismo modo, en su momento fuimos de los primeros en ofrecer el concepto *Dine Out* (cena afuera) en el formato todo incluido (*all inclusive*), que le permite al cliente gozar de una serie de restaurantes y bares de la localidad, además de nuestros centros de consumo, incluido dentro de su paquete, además de lanzar el modelo híbrido de "All Inclusive" y Plan EP simultáneamente.

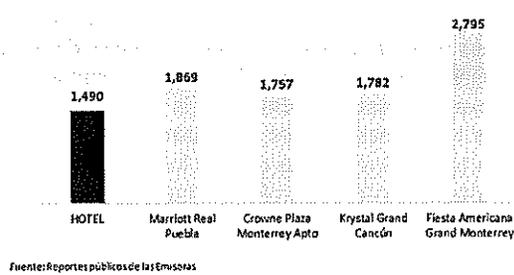
Modelo de operación flexible con estructura de costos eficiente. Nuestro enfoque en hoteles diversificados en distintas zonas del país nos permite tener una mayor flexibilidad para adaptar nuestros hoteles y reaccionar a las tendencias y condiciones de mercado y administrar una estructura de costos más eficiente que el de algunos de nuestros competidores. HOTEL cuenta con una cultura de creación de valor enfocada en eficiencia operativa y crecimiento rentable. Al 31 de diciembre de 2015, nuestra razón de empleados por habitación disponible fue de 0.58 el cual pensamos compara favorablemente contra los de la industria, mismo que logramos a través de mejorar de forma continua, su capacidad multifuncional mediante un análisis eficiente de tiempos y movimientos de personal y constante capacitación. Estas eficiencias en el manejo de personal se logran sin afectar la experiencia del cliente ya que se llevan a cabo en la estructura operativa que no tiene contacto con el cliente (*back of the house*). Consideramos que este índice es más bajo que el de la gran mayoría de las cadenas hoteleras mexicanas e internacionales que operan en los mismos segmentos, sin sacrificar el nivel y la calidad de nuestro servicio. Continuamente monitoreamos nuestro servicio por medio de sistemas de medición de satisfacción al cliente, además de calificadoras de servicio externas como son Revinat y Tripadvisor. Nuestro sistema de implementación y seguimiento de los estándares de calidad y servicio representan un factor importante también en la satisfacción del cliente, y este sistema nos ha permitido obtener reconocimientos internacionales como el "Four Diamonds Award" de la AAA (American Automobile Association) y el "Certificado de Excelencia" de Tripadvisor. Contamos con una estructura de costos laborales flexible, al 31 de diciembre de 2015 el 53% del total del personal operativo de

nuestros hoteles está contratado de manera temporal, lo que nos permite adaptarnos rápidamente a las temporadas altas y bajas de cada región en donde operamos. Por otra parte, nuestra experiencia en la operación bajo distintas marcas nos permite operar dos o más hoteles en la misma localidad que, si bien atienden segmentos distintos, frecuentemente efectúan sinergias que ayuden a disminuir sus costos operativos. Contamos con una plataforma de pagos centralizada que nos permite realizar la mayoría de nuestras compras de insumos directamente de los fabricantes evitando compras a distribuidores, lo que genera una eficiencia adicional en costos. Nuestro departamento de compras ha negociado exitosamente acuerdos corporativos con proveedores de artículos estandarizados que se utilizan en nuestros hoteles generando economías de escala. Incluso con las franquicias globales que operamos, hemos sido capaces de contratar con proveedores propios que cumplen con las especificaciones de la marca en lugar de depender de proveedores de franquicias internacionales que podrían llegar a incrementar nuestros costos. Asimismo, nuestros departamentos de administración y contraloría de nuestros hoteles y corporativo, continuamente implementan distintas políticas, procedimientos de control, supervisión de costos y gastos, que nos permiten ser más eficientes y generar márgenes de rendimiento más altos. Este enfoque constante en la eficiencia operativa se traduce en un margen UAFIDA Ajustada de 34.4% en el período de los últimos 12 meses al cierre del 31 de marzo de 2016, que es más alto en comparación con los márgenes de competidores tales como Hoteles City, Fibra Inn y Fibra Hotel, los cuales son de 33.9%, 30.9% y 24.4%, respectivamente, conforme a la información pública revelada por dichos emisores en la BMV.

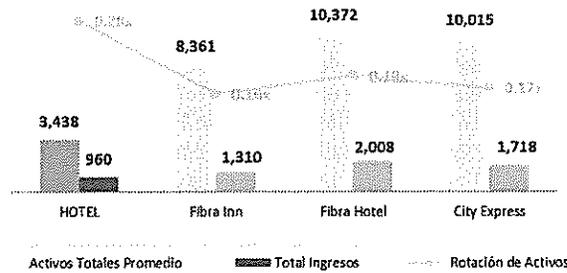
Crecimiento en EBITDA y Margen de EBITDA



Valor por Cuarto (miles de pesos)



Rotación de Activos (2015)



Fuentes: Bloomberg, CapitalIQ, Valuación con cifras de la Compañía 3T16 LTM
Notas: Los valores obtenidos por el Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto se obtuvieron del anuncio de Fibra Inn al momento de su adquisición.

Fuerte cultura de negocios basada en nuestra mision, vision y valores y un equipo directivo altamente experimentado enfocado a la operación, desarrollo, e integración de hoteles a nuestra plataforma. Nuestra misión es lograr que nuestros huéspedes y clientes vivan experiencias placenteras e inolvidables, a través de colaboradores apasionados por el servicio de calidad que, aunado a una buena gestión, nos permita generar la rentabilidad esperada por nuestros socios, accionistas e inversionistas. Nuestra visión consiste en ser reconocidos como una de las mejores empresas hoteleras por su alta rentabilidad, ética profesional y confianza, calidad en sus productos y servicios, contando con colaboradores orgullosos de pertenecer al grupo. Nuestra visión y nuestra misión, se sustentan en fuertes valores que son el sustento de nuestro pasado y forman la base de nuestro futuro.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga trayectoria de éxito en la industria hotelera en México. La mayoría de nuestros directivos colaboran juntos desde hace más de 15 años en distintas empresas hoteleras tanto nacionales como internacionales, incluyendo Krystal y nuestros hoteles bajo la franquicia Hilton, y en promedio cuentan con 23 años de experiencia en la industria. La experiencia de nuestro equipo directivo, incluye el establecimiento y el desarrollo, en su momento, (a través de una asociación con NH Hoteles y Equity International) de NH Hoteles en México, Latinoamérica y el Caribe con más de 7,000 habitaciones en menos de ocho años y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal en México. Contamos con personal dedicado exclusivamente a detectar, desarrollar y potenciar oportunidades de crecimiento propias y de terceros, las cuales han cimentado las relaciones con nuestros principales clientes. Estamos enfocados en desarrollar talentos calificados a través de procesos de capacitación integrados a nuestras operaciones. Nuestro propio equipo directivo, el cual recibe una compensación fija y un componente variable que depende del desempeño del portafolio actual o futuro de hoteles que operemos o de las cuales seamos propietarios, por lo que sus intereses están alineados a los de nuestros accionistas minoritarios. Asimismo, hemos implementado un sistema de reporte, administrado por un tercero, a través del cual se puede comunicar irregularidades en el entorno de trabajo; lo cual consideramos que fortalece nuestras prácticas corporativas.

Habilidad para identificar oportunidades de desarrollo y adquisición que generen valor. Tenemos un esquema de crecimiento y desarrollo que nos permite aprovechar las diferentes oportunidades que se presentan, ya sea que consista en adquirir hoteles existentes que consideramos cuentan con un potencial de optimización o desarrollar nuevos hoteles, así como aprovechar oportunidades de conversión de edificios existentes. Conscientes de la ventaja que nos proporciona el poder operar bajo nuestra propia marca Krystal por su gran reconocimiento en el mercado y su flexibilidad para operar en diferentes segmentos y con base en el tipo de activo, el mercado y perfil de cliente, determinamos la marca adecuada, que nos permita maximizar la rentabilidad del negocio. Creemos que esto representa una ventaja competitiva en comparación con ciertos competidores que solamente se enfocan en un tipo de marca. Nuestro equipo directivo, dada su extensa trayectoria en la industria, cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta antes de que estas lleguen al mercado. El hecho que nuestro equipo directivo esté familiarizado, con y tenga acercamientos con competidores y otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas de hoteles y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. La experiencia de nuestro personal ejecutivo en la identificación, evaluación disciplinada, ágil toma de decisiones y negociación de adquisiciones, conversiones y desarrollos ha sido fundamental en la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, además de nuestra reputación como gestor de hoteles con resultados probados y públicos desde nuestra salida a la Bolsa Mexicana de Valores en septiembre de 2014. Asimismo, nuestros accionistas están en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que generan distintas oportunidades de crecimiento. Nuestro enfoque estratégico para el crecimiento dentro de ciudades nos permite encontrar un valor adicional al momento de contar con mas de una unidad hotelera ya que se generan claras sinergias como es el caso de la Ciudad de Mexico, Monterrey, Guadalajara y Cancun. Hemos desarrollado capacidades en remodelación y relanzamiento de hoteles, que nos ha permitido mejorar significativamente el desempeño de una propiedad o crear un producto atractivo y rentable en el manejo de hoteles. Por ejemplo, el hotel Krystal Grand Punta Cancún (antes Hyatt Regency Cancún) en la Ciudad de Cancún tuvo un crecimiento aproximado del 128% en la UAFIDA en 2015, en comparación con 2013. En el caso de Krystal Beach Acapulco en un periodo comprendido entre mayo de 2013 a diciembre de 2015 hemos triplicado la UAFIDA del hotel. Para el caso de hoteles urbanos, en 1998 cuando el equipo que dirige

actualmente HOTEL compró el ahora Hilton Guadalajara, se llevó a cabo un plan integral que incluyó el cambio de marca (antes Continental Plaza), mejora de producto, renegociación de contratos con proveedores y una reingeniería de procesos para incrementar productividad y reducir costos con lo que se logró incrementar la UAFIDA en aproximadamente 13.6 veces a 3 años de su adquisición. En el caso del Krystal Urban Cancún Centro a un año de su adquisición logramos incrementar el RevPar en 69% mediante un plan de mejora de producto, un plan estratégico de ventas y mercadotecnia, el uso de nuestra marca y la implementación de nuestro modelo operativo. Asimismo, en el caso del Krystal Satélite María Bárbara, mediante un plan de mejora de producto y un plan estratégico de ventas y mercadotecnia, hemos logrado incrementar el RevPar en 26%, 16% y 15%, en los períodos del segundo trimestre, tercer trimestre y cuarto trimestre del 2015, respectivamente, en comparación con el año anterior cuando era operado por el anterior propietario, derivado de ello, se realizaron mejoras en la renovación de lobby, sala de juntas, así como en el plan estratégico con canales de distribución, programa de lealtad de Krystal Rewards, eficiencias operativas, fortalecimiento de la división de alimentos y bebidas entre otras.

Estructura corporativa que nos distingue. Hemos optado por operar como una sociedad anónima bursátil. Al no operar bajo una estructura de administración externa, nuestra administración está libre de conflicto de interés y aseguramos que todo el flujo de efectivo operativo se mantenga en HOTEL. Desde nuestra constitución, hemos operado bajo lineamientos estrictos de gobierno corporativo y hemos alineado los intereses de nuestros accionistas al incentivar la toma de decisiones a través de distintos órganos en los que participan representantes de nuestros accionistas. El Consejo de Administración de HOTEL siempre se ha caracterizado por la agilidad y practicidad en la toma de decisiones combinadas con un profundo sentido de responsabilidad, lo cual nos ha llevado, entre otras cosas, a contar con una política de endeudamiento responsable y una metodología objetiva para evaluar nuevas estrategias, desarrollos o adquisiciones.

Programa de Lealtad “Krystal Rewards”. Contamos con un programa de lealtad en los hoteles Krystal, creado con la finalidad de premiar, reconocer e incrementar la fidelidad de nuestros clientes a través de canales de venta directos como nuestra web (Krystal-hotels.com) y la central de reservaciones. El programa permite al cliente acumular “Krystales” por cada estancia y por los consumos que realice dentro de los Hoteles Krystal, así mismo nos genera una base de datos, con la cual nos ayuda a conocerlos mejor y anticiparnos a sus necesidades. El programa cuenta con beneficios como regalos de bienvenida en cada estancia, check in express y late check out, WiFi sin costo, facilidad de pago mixto, acceso a pisos ejecutivos, garantía de habitación en reservaciones, flexibilidad en cambios y cancelaciones, ascenso de habitaciones sin costo adicional, entre otros. El programa tiene tres niveles de membresías, Clásica, Oro y Platino.

Nuestra Estrategia de Crecimiento e Inversión

Nuestra estrategia se basa en contar con ubicaciones y hoteles irremplazables en las principales ciudades del país así como en las ciudades que generan demanda para estas. Con lo anterior creamos barreras de entrada y podemos optimizar nuestros precios. Nuestro foco principal es crecer la marca Krystal priorizando mercados urbanos y en algunos casos puntuales destinos de playa; en categoría de hoteles cuatro y cinco estrellas. La marca Krystal nos da flexibilidad para poder aprovechar oportunidades que algunas marcas extranjeras no pueden aprovechar por la rigidez de su modelo de negocio y estándares. Los elementos clave de nuestra estrategia de crecimiento incluyen:

La adquisición de hoteles en operación, la conversión de uso de propiedades existentes y el desarrollo de hoteles nuevos. Buscamos adquirir hoteles que se encuentren en operación, con especial interés en propiedades que se encuentren operadas de manera ineficiente tanto en sus ingresos como en sus estructuras de gasto para lograr transformar sus resultados como lo hemos hecho con las adquisiciones que se han llevado a cabo. En algunas ocasiones, su reposicionamiento requiere renovación y comercialización bajo marcas distintas, ofreciendo valor agregado dadas las características de la propiedad que permitan optimizar su explotación. También pretendemos alcanzar nuestras metas de crecimiento mediante nuestra experiencia en convertir oficinas y edificios residenciales en hoteles en aquellos destinos en los que las condiciones de mercado lo permiten y también siempre que lo justifique la ubicación desarrollaríamos hoteles nuevos. Hemos implementado proyectos de expansión dentro de

hoteles existentes de HOTEL y continuaremos evaluando la posibilidad de incrementar el número de habitaciones siempre que sea factible. Buscamos que nuestros hoteles ofrezcan atractivos distintivos y sean referencia dentro de cada uno de los destinos. Nuestra capacidad de comercializar distintos hoteles bajo diferentes marcas hoteleras además de la propia, nos brinda una flexibilidad que, consideramos nos distinguen de nuestros competidores. Consideramos también que existe un alto potencial para adquirir, desarrollar y operar hoteles en mercados urbanos, así como en destinos de playa, aprovechando la fragmentación del mercado en México (por ejemplo, en México el 79% de los hoteles son operados de forma independiente, es decir, sin afiliación a una cadena, mientras que en Estados Unidos, el 69% de los hoteles se encuentran afiliados a alguna cadena).

Nuestro plan de crecimiento está enfocado en las principales plazas urbanas del país o en algún destino de playa que consideremos estratégico. Buscamos crecer nuestra plataforma de hoteles urbanos en plazas como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, así como en destinos que generen valor a nuestra red tanto operativa como comercial y que son complementarios a las tres ciudades antes mencionadas. Asimismo, en el caso de destinos de playa enfocaremos el crecimiento de nuestra oferta hotelera en zonas como la Riviera Maya, la Riviera Nayarita y Los Cabos ya que estos destinos complementan de manera muy importante nuestra red de destinos de playa. Regularmente buscamos oportunidades para llevar a cabo adquisiciones, conversiones y/o desarrollos de hoteles en ubicaciones privilegiadas. Pretendemos llevar a cabo nuestra expansión manteniendo los niveles de eficiencia operativa y cumpliendo con las expectativas de los clientes para cada producto en los diferentes segmentos de mercado.

La celebración de nuevos contratos de operación con terceras partes. La celebración de contratos y acuerdos para operar hoteles de terceros seguirá siendo una línea de negocio importante para nuestro modelo de negocios ya que nos permite crecer nuestra red sin necesidad de invertir y tener presencia en un mayor número de destinos. Nuestro personal directivo cuenta con amplia experiencia en la negociación de acuerdos de operación y en la operación de hoteles de terceros, del total del portafolio de HOTEL un 41% de las habitaciones al 31 de diciembre de 2015 está bajo esta modalidad. Aunado a lo anterior nuestros sobresalientes resultados operativos nos hacen una opción muy atractiva para propietarios de hoteles tanto afiliados a cadenas como independientes, muestras de ello son las recientes incorporaciones de Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn & Suites Paraiso Tabasco, Krystal Urban Aeropuerto CDMEX antes Double Tree by Hilton y muy recientemente Krystal Monterrey antes Fiesta Americana Monterrey. Además, nuestro modelo de negocio nos coloca en una posición favorable en relación con nuestros competidores, dado que podemos ofrecer a los propietarios de los hoteles un mayor número de opciones para adaptarse a cada una de las condiciones y necesidades del mercado objetivo con nuestra marca Krystal. Consideramos que las oportunidades de celebrar nuevos contratos de operación con terceros son muy sólidas considerando la trayectoria probada de HOTEL en este rubro y el alto porcentaje de hoteles de terceros operados sin marca en México. Derivado de lo anterior, los propietarios de hoteles independientes se encuentran en una constante búsqueda de compañías operadoras que cuenten con una amplia capacidad comercial nacional o internacional. La expansión en la celebración de contratos de operación, nos permitirá incrementar nuestra rentabilidad sin incrementar inversión o costos fijos. Podemos implementar dicha estrategia utilizando diversos modelos, incluyendo la utilización de contratos de administración, contratos de prestación de servicios y contratos de operación combinados con una inversión minoritaria (incluyendo estrategias de salida). En marzo del 2014 fue estratégico el contrato de operación del hotel Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City (antes Meliá México Reforma) en la Ciudad de México cuyos ingresos totales del primer trimestre de 2016, después de que se completara el programa de mejora, son 60% mayores al mismo periodo de 2015, además el margen de utilidad bruta para el año 2015 incrementó 12 puntos porcentuales en comparación con 2013 (último año completo operado por Meliá) y la generación de UAFIDA generado en 2015 incrementó 70% en comparación con 2013².

Manejo eficiente de nuestro portafolio de hoteles. Pretendemos manejar nuestros hoteles de manera eficiente ofreciendo servicios y productos de calidad diferenciados por cada una de las marcas que operamos y el segmento

² El propietario del hotel llevó a cabo una remodelación en el hotel durante una parte de 2014 y 2015, razón por la que el inventario de habitaciones no estuvo disponible durante este periodo, resultando en un periodo no comparable para efectos del análisis presentado.

socioeconómico que atienden. Buscamos retener personal altamente capacitado y motivado para otorgar servicios y productos de calidad. Constantemente realizamos inversiones de capital en nuestros desarrollos, así como adecuaciones y remodelaciones a nuestros hoteles a efecto de ofrecer a nuestros clientes una experiencia superior. Creemos que el manejo de nuestros hoteles sobre dichas bases nos permitirá capturar mayor participación de mercado e incrementar nuestras tasas de ocupación y ADR en nuestros hoteles lo que a su vez se reflejará en mayores márgenes de ingresos que algunos de nuestros competidores.

Fomentar el crecimiento de las ventas y utilidades de los hoteles existentes mediante la comercialización eficaz de los activos. Somos muy activos en la gestión de precios (*revenue management*) que en base al comportamiento de la demanda modifica los precios en los distintos canales de distribución y en los distintos paquetes que ofrecemos así como la tarifa BAR (*Best Available Rate*); La comercialización eficaz de nuestros productos y servicios es la principal manera de incrementar nuestras ventas y utilidades. Realizamos dicha comercialización principalmente a través de los siguientes medios:

- la comercialización a través de nuestros canales directos tal como nuestra web, la cual esta experimentando crecimiento en su producción año con año, nuestro Programa Krystal Rewards que esta cumpliendo un año desde su lanzamiento y ha tenido gran aceptación de nuestros clientes, nuestros acuerdos corporativos con empresas y organizadores de eventos;
- un programa de “up sell” agresivo mediante el cual se realiza la venta de productos y servicios adicionales ya estando el huésped o cliente dentro del hotel, lo cual nos permite captar ingresos adicionales;
- la venta de “upgrades” tal como mejor categoría de habitaciones, desayunos al momento del check in, cenas especiales, paquetes promocionales, servicios spa, así como la extensión de la estancia de nuestros huéspedes, lo que contribuye a la mejora de las ventas; y
- la comercialización estratégica, ágil y eficiente de consorcios, sistemas de distribución global, agencias de viaje en línea (OTA).

Información Financiera Seleccionada³

Las siguientes tablas contienen información financiera y operativa histórica seleccionada de la Emisora por los periodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Consolidados. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora”, así como con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Prospecto. Los Estados Financieros Consolidados y los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido preparados de conformidad con las NIIFs.

	Estados Consolidados de Utilidad Integral (Miles de Pesos)				
	Al 31 de marzo de		Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2015	2014	2013
Ingresos de Operación:					
Habitaciones	185,422	137,500	555,730	407,030	254,104
Alimentos y bebidas	88,212	64,275	268,851	202,456	141,212
Otros	48,517	34,897	135,538	112,476	86,095
Total de ingresos de operación:	322,151	236,672	960,119	721,962	481,411

³ HWI no ha revisado o avalado ninguna información financiera o proyectada que incluimos en este prospecto.

Costos departamentales y gastos:					
Habitaciones	31,803	25,207	106,758	84,262	54,114
Alimentos y bebidas	50,538	37,297	161,888	126,216	86,770
Otros	4,603	3,781	18,750	15,231	10,859
Total de costos departamentales y gastos:	86,944	66,285	287,396	225,709	151,743
Utilidad departamental	235,207	170,387	672,723	496,253	329,668
Gastos indirectos:					
Administración	47,351	38,291	170,756	123,764	94,653
Publicidad y rentas	28,549	18,722	77,624	60,814	39,883
Mantenimiento y costos energéticos	26,926	22,486	96,833	88,789	55,637
Total de gastos indirectos	102,826	79,499	345,213	273,367	190,173
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	132,381	90,888	327,510	222,886	139,495
Gastos inmobiliarios y depreciación:					
Impuesto predial	1,328	1,213	5,191	4,533	2,477
Seguros	2,552	2,050	9,317	8,514	4,602
Depreciación y amortización	24,632	21,029	87,670	80,384	56,633
Gastos pre operativos	1,602	588	4,161	114	5,220
Gastos de expansión	2,895	978	9,004	4,943	7,217
Otros	543	985	3,209	160	9,611
Total gastos inmobiliarios y depreciación	33,552	26,843	118,552	98,648	85,760
Utilidad en precio de ganga	-	-	-	-	32,635
Utilidad de operación	98,829	64,045	208,958	124,238	86,370
Ingreso (costo) financiero:					
Gasto por intereses, neto	(12,136)	(5,689)	(31,764)	(25,377)	(18,930)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	7,590	(37,607)	(158,021)	(102,779)	(15,848)
Otros costos financieros	(1,442)	(339)	(780)	(2,718)	(3,465)
Ingreso (costo) financiero, neto	(5,988)	(43,635)	(190,565)	(130,874)	(38,243)
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes	710	56	48	362	-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora	93,551	20,466	18,441	(6,274)	48,127
Impuestos a la utilidad	23,160	4,247	8,415	4,261	1,520
Utilidad (pérdida), neta	70,391	16,219	10,026	(10,535)	46,607
Propietarios de la compañía	70,391	16,219	10,026	(10,535)	51,199
Participación no controladora	-	-	-	-	(4,592)
Utilidad (pérdida) controladora, neta	70,391	16,219	10,026	(10,535)	46,607

* HWI no ha revisado o avalado ninguna información financiera o proyectada que incluimos en este prospecto.

	Estados Consolidados de Situación Financiera (Miles de Pesos)			
	Al 31 de marzo		Al 31 de diciembre de	
	2016	2015	2014	2013
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	117,519	97,729	348,133	34,995

Efectivo restringido	-	-	187,500	-
Cuentas por cobrar	98,975	75,137	59,456	48,011
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15,482	7,002	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	123,086	118,795	152,554	113,327
Inventarios	6,572	6,754	4,503	3,712
Pagos anticipados	12,716	7,354	8,792	8,049
Depósito en garantía por adquisición del hotel	10,250	14,660	-	-
Total del activo circulante	384,600	327,431	765,818	211,815
Activo no circulante				
Efectivo restringido	56,562	56,792	40,661	20,704
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,941,809	2,830,696	2,373,876	2,051,597
Otros activos	40,380	57,056	42,965	12,874
Inversiones en acciones	30,887	30,277	21,530	1,650
Impuestos a la utilidad diferidos	88,677	95,247	78,912	25,653
Crédito mercantile	107,994	112,405	45,864	45,864
Total del activo no circulante	3,266,309	3,182,473	2,603,808	2,158,342
Total activo	3,650,909	3,509,904	3,369,626	2,370,157
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Deuda a corto plazo	-	-	184,185	-
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	93,882	91,726	70,171	80,727
Proveedores	74,835	50,584	24,675	32,549
Pasivos acumulados	74,309	64,770	49,979	50,482
Provisiones	26,178	28,216	16,594	14,732
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	-	-	-	45,864
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	56	269	1,808
Préstamos de accionistas	-	-	-	1,331
Anticipos de clientes	29,694	20,088	14,688	15,701
Total pasivo circulante	298,900	255,440	360,561	243,194
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	994,215	1,023,284	849,231	591,616
Préstamo a accionistas	-	-	-	54,281
Beneficios a los empleados	3,306	3,306	2,452	2,396
Impuestos sobre la renta por reinversión de utilidades	-	-	690	690
Impuestos a la utilidad diferidos	86,570	86,295	28,989	-
Otros pasivos	-	1,229	-	-
Total del pasivo no circulante	1,084,091	1,114,114	881,362	648,983
Total del pasivo	1,382,991	1,369,554	1,241,923	892,177
Capital contable				
Capital social	1,666,746	1,666,746	1,666,746	952,466
Recompra de acciones	(22,673)	(19,863)	(22,484)	-
Reserva legal	190,493	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	293,365	222,974	212,948	229,100
Total de capital contable -atribuible a accionistas de la Compañía	2,207,931	2,140,350	2,127,703	1,452,059
Participación no controladora	59,987	-	-	25,921
Total del capital contable	2,267,918	2,140,350	2,127,703	1,477,980
Total pasivo y capital contable	3,650,909	3,509,904	3,369,626	2,370,157

* HWI no ha revisado o avalado ninguna información financiera o proyectada que incluimos en este prospecto.

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA Ajustada de los Estados Financieros Consolidados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015. La UAFIDA Ajustada representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes con el objetivo de presentar el resultado consolidado de HOTEL.

Reconciliación de UAFIDA Ajustada (Miles de Pesos)	Al 31 de marzo de		Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2015	2014	2013
Utilidad de operación	98,829	64,045	208,958	124,238	86,370
Depreciaciones y amortizaciones	24,632	21,029	87,670	80,384	56,633
UAFIDA	123,461	85,074	296,628	204,622	143,003
Otros gastos no recurrentes ⁽¹⁾	1,318	1,647	9,020	1,677	4,461
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	4,497	1,567	13,165	5,058	12,437
Utilidad en precio de ganga	-	-	-	0	(32,635) ⁽²⁾
UAFIDA Ajustada	129,276	88,288	318,813	211,357	127,266

⁽¹⁾ Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con la adquisición y búsqueda de oportunidades de adquisición. Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

⁽²⁾ El efecto de utilidad en precio de ganga se generó como resultado de la diferencia del valor razonable de los activos adquiridos durante el año 2013 contra el monto pagado al momento de la adquisición.

Información Corporativa

Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Delegación Cuajimalpa, México, Distrito Federal. Nuestro número telefónico es +52 55-5261-0800. Nuestra página de internet es www.gsf-hotels.com. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Prospecto.

Información Financiera

El presente Prospecto incluye Estados Financieros Consolidados Anuales, así como Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios. Los Estados Financieros Consolidados Anuales han sido preparados de conformidad con las NIIFs y los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "Información Financiera Intermedia".

Información de la Industria y el Mercado

La información de mercado y demás información estadística que se utiliza en el presente Prospecto, se basa en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación

de mercado y en otras fuentes independientes publicadas. Algunos datos también se basan en nuestros cálculos, los cuales se derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. Aunque creemos que las distintas fuentes mencionadas son confiables, ni HOTEL ni los Intermediarios Colocadores Líderes, han verificado de manera independiente la información y, por ende, no pueden garantizar su precisión o que la misma sea completa.

El informe elaborado por HVS Consulting and Valuation Services, Division of TS World Wide, LLC ("HVS") en agosto de 2013, incluye una sección sobre los segmentos de la industria de servicio limitado, servicio seleccionado, servicio completo y servicio de estancia prolongada. Ni HOTEL ni los Intermediarios Colocadores Líderes, ni ninguno de sus afiliadas, accionistas o representantes asume, ni se considerará que asumirá responsabilidad alguna por el contenido de dicho informe, ni otorgan declaración o garantía alguna, expresa o implícita, en cuanto a la precisión de dicho informe se refiere.

Efecto por redondeo

Ciertas cantidades y porcentajes que se incluyen en el presente Prospecto y en los estados financieros adjuntos al mismo han sido redondeados para facilitar su presentación. Las cifras expresadas en porcentajes que se incluyen en el presente Prospecto han sido calculadas con base en dichas cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertas cantidades porcentuales en el presente Prospecto pueden variar de aquellas que se obtienen al realizar los mismos cálculos utilizando cifras de los estados financieros. Otras cantidades que se incluyen en el presente Prospecto pueden no coincidir debido al redondeo.

LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE HILTON WORLDWIDE, INC.

ESTE PROSPECTO CONTIENE EL USO DE MARCAS REGISTRADAS, INCLUYENDO HILTON®, HILTON GARDEN INN® Y HAMPTON INN & SUITES®, QUE SON DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE HILTON Y DE SUS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS. NINGUNO DE HWI, SUS SOCIEDADES CONTROLADORAS, SUBSIDIARIAS O AFILIADAS O CUALQUIERA DE SUS RESPECTIVOS FUNCIONARIOS, DIRECTORES, MIEMBROS, ADMINISTRADORES, ACCIONISTAS, PROPIETARIOS, AGENTES O EMPLEADOS, A LOS QUE NOS REFERIMOS CONJUNTAMENTE COMO LAS "PARTES HILTON", ES UN EMISOR O UN INTERMEDIARIO COLOCADOR DE LOS VALORES QUE SON OFERTADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO, DESEMPEÑA (O DESEMPEÑARÁ) UN PAPEL EN LA OFERTA O VENTA DE NUESTROS VALORES, O TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA PREPARACIÓN O EL CONTENIDO DE ESTE PROSPECTO. ADICIONALMENTE, NINGUNA DE LAS PARTES HILTON TIENE O TENDRÁ CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD QUE SURJA DE, O ESTÉ RELACIONADA CON, LA VENTA U OFERTA DE LOS VALORES MATERIA DE LA OFERTA, INCLUYENDO CUALQUIER RESPONSABILIDAD RESPECTO DE CUALESQUIER ESTADOS FINANCIEROS, PROYECCIONES U OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA U OTRA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO O QUE DE CUALQUIER OTRA MANERA SE DIVULGUE EN RELACIÓN CON LA OFERTA O VENTA DE LOS VALORES. LOS INVERSIONISTAS DEBEN ENTENDER QUE, AL ADQUIRIR NUESTROS VALORES OFERTADOS EN ESTE PROSPECTO, SU ÚNICO RECURSO POR CUALQUIER IRREGULARIDAD POTENCIAL O REAL RELACIONADA CON LA OFERTA Y VENTA DE LOS VALORES Y LA OPERACIÓN DE NUESTRO NEGOCIO SERÁ EN CONTRA DE HOTEL Y EN NINGÚN CASO PODRÁN BUSCAR IMPONER RESPONSABILIDAD QUE SURJA DE, O RELACIONADA CON DICHA ACTIVIDAD, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, SOBRE CUALQUIERA DE LAS PARTES HILTON.

1.3 Factores de riesgo.

Una inversión en nuestras Acciones implica riesgos. Cualquier inversionista potencial debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, así como la información adicional contenida en este Prospecto, antes de tomar la decisión de adquirir las Acciones de la Emisora. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación puede afectar significativamente nuestras operaciones, situación financiera o resultados de operación. En tales casos, el precio o la liquidez de nuestras Acciones pudiera reducirse y usted podría perder parte o la totalidad de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran, de materializarse, afectarnos adversamente. Es posible que existan riesgos adicionales que no han sido identificados por la Emisora o que en la actualidad no se consideran relevantes y que, de actualizarse, podrían afectar nuestras operaciones, situación financiera o resultados de operación.

En la medida en que la información que se relacione con, o se obtenga de fuentes relacionadas con, el gobierno mexicano, o datos macroeconómicos de México, la siguiente información ha sido obtenida de publicaciones realizadas por el gobierno mexicano y no ha sido verificada de forma independiente por nosotros o por los Intermediarios Colocadores Líderes.

Riesgos relacionados con nuestro negocio y operación

Los niveles de ocupación de nuestros hoteles, así como las tarifas que cobramos se pueden ver afectados por diversos factores.

Nuestros principales ingresos derivan de las tarifas diarias por ocupación que cobramos a nuestros clientes y de las ventas de alimentos, bebidas y otros productos y servicios. De igual forma, los niveles de ocupación inciden de manera directa en nuestras ventas, tanto respecto de las habitaciones colocadas como el efecto que pueden tener sobre los niveles de tarifas que cobramos por nuestros servicios. Disminuciones en los niveles de ocupación en nuestros hoteles afectan directamente nuestra capacidad de generar otros ingresos, como aquellos que derivan de la venta de alimentos, bebidas y otros productos y servicios. Entre otros, los siguientes factores son relevantes en el comportamiento de los niveles de ocupación de nuestros hoteles:

- la situación económica en los mercados globales y domésticos de donde provienen nuestros clientes y la situación económica particular de cada una de las regiones en las que se ubican nuestros hoteles;
- el comportamiento en los niveles de turismo de negocios y placer;
- el estado que guardan los hoteles integrantes de nuestro portafolio y los niveles de servicio ofrecido a nuestros clientes y el efecto que puedan tener sobre la reputación de nuestros hoteles y servicios y los prospectos de ventas futuras;
- otras alternativas de alojamiento temporal disponibles para viajeros (incluyendo otros hoteles u otras opciones de hospedaje);
- situaciones o afectaciones climáticas o desastres naturales en las regiones en las que operamos nuestros hoteles;
- situaciones de inseguridad (incluyendo atentados terroristas) que afecten a México y a las regiones en las que operamos nuestros hoteles y la percepción que los turistas tengan de dichas situaciones;
- reclamaciones de huéspedes por accidentes y probables litigios que de ahí deriven;
- la demanda de transporte aéreo a los destinos en los que operamos, la cancelación de vuelos y cambios en las tarifas;
- el estado de las carreteras que llevan a nuestros destinos;
- el desarrollo e implementación de la política nacional de impulso al turismo; y
- alternativas, dentro o fuera de México, de destinos de turismo.

Estamos concentrados geográficamente en México.

Actualmente tenemos operaciones únicamente en México. A pesar de que el portafolio está diversificado para atender a los segmentos de playa y urbanos, en los sectores de turismo de placer y negocios, tenemos una total dependencia de nuestras operaciones en México. La situación económica, política y de seguridad de México afectará directamente nuestras operaciones. Como se ha manifestado anteriormente, la adecuada implementación de una política gubernamental para el desarrollo del sector será determinante en el crecimiento de nuestras operaciones.

Por otro lado, un número importante de nuestros hoteles están ubicados en una misma ciudad o región. Como resultado de dicha concentración, estamos íntimamente ligados y expuestos a las afectaciones particulares a dichas ciudades o regiones (*p.ej.* la desaceleración de las economías locales, desastres naturales, aumento en los índices de criminalidad y violencia), lo que podría afectar nuestras operaciones, situación financiera o resultados de operación.

Si no logramos incrementar nuestra penetración en México, el crecimiento de nuestras operaciones podría depender de la posibilidad de incursionar en nuevos mercados, cuyas características pueden ser distintas a las de los mercados en los que actualmente operamos. Los riesgos inherentes a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados son igualmente proporcionales a aquéllos para adquirir, integrar y operar exitosamente nuestras propiedades existentes en los mercados actuales. Adicionalmente, nuestra capacidad para adaptarnos a las dinámicas y condiciones de operación y crecimiento en nuevos mercados podría verse afectada por barreras comerciales, fluctuaciones de divisas, controles cambiarios, situaciones políticas, inflación, impuestos y cambios legislativos, actuales o futuros, en dichos países o regiones en los que pretendamos operar.

Estamos concentrados en una sola industria y en activos significativos.

Desarrollamos nuestros negocios principalmente en una sola industria (hotelería y servicios) y actualmente nuestra estrategia consiste en permanecer enfocados en los segmentos a los que hemos hecho mención anteriormente y otros relacionados. Cualquier afectación a la industria hotelera o a los segmentos que atendemos, podría tener repercusiones más significativas en nuestros resultados que si, por el contrario, nuestra estrategia de desarrollo y expansión estuviera más diversificada.

Actualmente operamos un total de 16 hoteles. Afectaciones importantes en la operación de un número limitado de hoteles podría impactar de manera relevante nuestro resultado operativo y financiero consolidado. En la medida que no podamos implementar nuestra estrategia de desarrollo y expansión, continuaremos estando sujetos a riesgos que puedan afectar a activos particulares.

En virtud de que contamos con una historia limitada de operaciones, es difícil evaluar una inversión en nuestro negocio.

Somos el resultado de una asociación entre nuestros socios Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell. Iniciamos operaciones en 2010 y a partir de entonces hemos consolidado nuestro portafolio actual de propiedades a través de la adquisición de hoteles, el desarrollo de propiedades y la celebración de contratos de operación, incluyendo operaciones recientes, como la adquisición del hotel Krystal Satélite María Bárbara, los contratos de operación de los hoteles Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco, y el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto (en el que tenemos una participación del 15%), así como la reciente apertura del hotel Krystal Urban Guadalajara en marzo de 2016. Así mismo, actualmente contamos con un hotel de 250 habitaciones que se encuentra en desarrollo en la Ciudad de México y que se espera inicie operaciones durante el primer semestre del 2018.

Nuestras perspectivas son inciertas y deben considerarse a la luz de los riesgos, incertidumbres y dificultades que frecuentemente presentan las empresas en la fase inicial de operaciones. Nuestro desempeño futuro dependerá de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de desarrollo y expansión,

elegir exitosamente nuevos mercados, proporcionar un servicio al cliente de alta calidad a precios competitivos, atraer, retener y motivar al personal calificado, reaccionar a las demandas del cliente y del mercado, entre otros. No podemos asegurar que contaremos con cualquiera de estos factores a nuestro favor, y nuestra falta de capacidad de hacerlo podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operaciones, situación financiera y el valor de mercado de nuestras Acciones.

Oportunidades limitadas para la implementación de nuestra estrategia de desarrollo y expansión.

Según se describe en este Prospecto, nuestra estrategia implica el crecimiento de nuestro portafolio existente, incluyendo la operación de hoteles de terceros. El crecimiento de nuestro portafolio puede implicar la adquisición de propiedades operativas, el desarrollo total o parcial de nuevos proyectos o la contratación de la operación de activos existentes por cuenta de terceros. La implementación de nuestra estrategia de crecimiento implica la necesidad de identificar activos existentes, terrenos disponibles o terceros propietarios de hoteles que, en cada caso cumplan criterios (incluyendo ubicación y dimensiones) que los hagan atractivos para su incorporación a nuestra plataforma. En el caso que no logremos identificar dichas oportunidades, la posibilidad de implementar adecuadamente nuestros objetivos de crecimiento podría verse afectada.

La adquisición de activos y el desarrollo de nuevas propiedades requerirán de la disponibilidad de recursos. En el caso que no podamos generar recursos suficientes o tener acceso a recursos adicionales a través de financiamientos, esquemas de capitalización u otros medios, podríamos no contar con la liquidez suficiente para realizar dichas adquisiciones o fondear los desarrollos respectivos.

Competiremos con otros desarrolladores u operadores de hoteles, fondos de inversión, fideicomisos de inversión inmobiliaria u otros terceros en la adquisición de activos y terrenos. Dicha competencia podría resultar en una incapacidad de concretar las mencionadas adquisiciones o un incremento en el precio pagadero respecto de dichos activos o terrenos afectando adversamente nuestra posibilidad de crecimiento o nuestra estructura financiera.

En adición a los factores anteriormente descritos, el desarrollo de propiedades nuevas o la remodelación de activos existentes implica retos importantes consistentes en la contratación de contratistas con experiencia en el desarrollo de propiedades en las plazas correspondientes, el suministro de insumos a costos y en términos aceptables, la obtención de licencias, concesiones u otros permisos, el pago de impuestos, entre otros. Es posible que no podamos implementar uno o más de dichos procesos de manera adecuada o financieramente aceptable, lo que podría afectar nuestra habilidad de desarrollar nuevas propiedades.

Cualquier propiedad que adquiramos o desarrollemos tendrá que ser integrada a nuestra plataforma operativa y afiliada a alguna marca que operemos actualmente o que decidamos operar en el futuro. En el caso que no seamos capaces de implementar dicha integración o afiliación o las marcas a las que afiliemos una determinada propiedad no sean las adecuadas para las mismas, la rentabilidad de dichas propiedades podría verse afectada.

Al igual que para la adquisición de nuevas propiedades y activos existentes, competiremos con terceros en la obtención de contratos de operación. En algunas plazas donde operamos o donde quisiéramos operar, es posible que existan pocos activos productivos, lo que podría incrementar el precio de obtención de los contratos respectivos y las condiciones de su negociación pudieran no ser favorables.

Por lo anterior, la incapacidad de implementar adecuadamente nuestra estrategia de desarrollo y expansión podría afectar de manera adversa y significativa nuestra situación operativa o financiera.

La terminación de alguno de nuestros contratos de operación o franquicia podría tener un efecto adverso en el desarrollo de nuestro negocio

Operamos hoteles de terceros bajo contratos de operación que celebramos con los propietarios de los hoteles respectivos. Además, operamos ciertos de nuestros propios hoteles bajo marcas de terceros conforme a contratos de franquicia.

Actualmente operamos siete hoteles de terceros. En la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, es posible que celebremos contratos de operación adicionales en el futuro. Los contratos de operación celebrados o que se celebren en el futuro contienen y contendrán disposiciones que resulten en su terminación (incluyendo la posibilidad del propietario de terminar dichos contratos en ciertos supuestos de incumplimiento de nuestra parte). La terminación de dichos contratos podría afectar adversamente nuestros ingresos.

Podríamos no ser capaces de renovar o celebrar contratos de franquicia adicionales con Hilton o cualquier otro franquiciante, entre otras cosas por falta de acuerdo en los términos y condiciones de dichos contratos. Requeriremos contar con contratos de franquicia para obtener y mantener el derecho a usar ciertas marcas y derechos de autor, incluyendo las marcas propiedad de Hilton y/o sus afiliadas. La terminación por cualquier causa de alguna de las franquicias o licencias de marca bajo las cuales operamos algunos de nuestros hoteles podría tener como consecuencia una disminución significativa del valor de los mismos. Entre otros, implicaría la pérdida del soporte publicitario y reputacional de la franquicia o marca respectiva, provisto por la franquicia o licencia, la cancelación de participación de nuestros huéspedes en programas de lealtad y sistemas de reservación centralizados otorgados por el franquiciante. Es probable que la pérdida de alguna de estas franquicias o marcas afecte la relación existente entre nosotros y el franquiciante o licenciante, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener nuevas franquicias o licencias del franquiciante o licenciante o de otras personas en el futuro. Ello nos podría obligar a incurrir gastos significativos para obtener nuevas franquicias de la misma calidad o con la misma penetración de marca para minimizar los costos asociados a la pérdida de una marca reconocida. Es posible incluso que la pérdida de franquicias bajo las cuales operamos tenga un impacto negativo en las tarifas por habitación que regularmente cargamos a los huéspedes. Lo anterior significaría una baja de los ingresos de los hoteles que se operan bajo el sistema de franquicia que afectaría sustancialmente nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Dependemos en cierta medida del desempeño de los negocios de los franquiciantes/licenciantes.

Nuestros franquiciantes o licenciantes pueden experimentar una disminución en sus negocios por circunstancias ajenas a nosotros, lo que puede debilitar su condición financiera e incluso dar lugar a una situación de insolvencia que pueda dar lugar a la revisión, modificación o terminación de los contratos que actualmente tienen celebrados con nosotros. Estas dificultades asociadas a nuestros franquiciantes o licenciantes presentes y futuros podrían tener una injerencia directa en nuestro negocio afectando negativamente nuestra condición financiera y resultados de operación.

Podemos realizar inversiones no controladoras, en hoteles, incluyendo a través de joint ventures, en cuyo caso no tendremos el control irrestricto de dichas propiedades.

En el caso de que realicemos inversiones no controladoras en proyectos hoteleros o tengamos socios minoritarios en alguna de nuestras propiedades no podremos dirigir, de manera irrestricta la operación de dichas propiedades. Adicionalmente, nuestra facultad de disponer de dichas participaciones podría estar limitada por derechos (incluyendo derechos de preferencia, u obligaciones de primera oferta u obligaciones de vender) de nuestros socios o que asumamos respecto de los mismos. En el caso de que no podamos implementar decisiones operativas o estrategias respecto de dichas propiedades, los beneficios (incluyendo económicos) derivados de dichas propiedades podrían ser afectados. Nuestra facultad de disponer de o de mantener nuestras inversiones podría ser limitada.

Podríamos no ser capaces de llevar a cabo ciertas operaciones corporativas si no obtenemos el consentimiento o autorización por parte de Hilton conforme a los contratos de franquicia celebrados con Hilton.

Nuestros contratos de franquicia con Hilton requieren el consentimiento de Hilton para llevar a cabo ciertas transferencias de nuestro capital social o activos, incluyendo nuestros hoteles y contratos de franquicia Hilton. Pretendemos obtener todas las autorizaciones necesarias de Hilton cuando sean necesarias, pero el otorgamiento de dichos consentimientos y autorizaciones se encuentran sujetos a la discreción de Hilton y no podemos garantizar que obtendremos todos los consentimientos y autorizaciones de Hilton en el presente o en un futuro.

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

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar nuestros costos de operación incluyen la necesidad de pagar primas de seguros e incurrir otros gastos (incluyendo impuestos locales, como el impuesto predial, los cuales podrían aumentar con el tiempo), la necesidad de llevar a cabo mejoras y renovar nuestros hoteles periódicamente, el costo de cumplir con la normatividad aplicable o cualquier costo derivado del incumplimiento de cualquier ley o regla que actualmente o en el futuro sea aplicable a la Emisora, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Asimismo, podemos vernos obligados a efectuar gastos de capital conforme a nuestros contratos de operación. Si nuestros costos operativos aumentan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados operativos podrían verse afectados adversamente de manera importante.

No todos los gastos de operación de un hotel se pueden reducir cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia producen una reducción de los ingresos del hotel. En consecuencia, si los ingresos provenientes de nuestras propiedades disminuyen podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de manera proporcional. Los costos relacionados con inversiones en hoteles, tales como impuesto predial, primas de seguros, pagos de créditos y mantenimiento, generalmente no se reducirán aún si un hotel no está a su ocupación óptima o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Nuestras ventas están concentradas en un número limitado de canales de distribución y segmentos de mercado.

Nuestras ventas se originan a través de un número limitado de medios. Durante 2015 y 2014, el 92% y el 89% respectivamente de las ventas de nuestros hoteles de playa se generaron a través de OTAs, grupos generados por nuestra fuerza de venta corporativa, TTOs Nacionales y las páginas de internet de nuestros hoteles. Durante dichos periodos, respecto de las ventas de nuestros hoteles urbanos el 58.0% y 71.2% de las mismas se generaron a través de cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. Dada la alta dependencia de nuestras ventas a canales de distribución y segmentos limitados, la terminación, suspensión o modificación por cualquier causa de los términos, condiciones y acuerdos bajo los cuales operamos y atendemos dichos canales y/o segmentos podría resultar en una afectación significativa a nuestra condición financiera y resultados de operación. Las dinámicas de originación de ventas cambian dependiendo de distintos factores, incluyendo las preferencias de nuestros clientes, la disponibilidad de avances tecnológicos, entre otros. Nuestra incapacidad para adaptarnos adecuadamente a las tendencias en medios de originación de ventas podría afectar nuestros niveles de ocupación y por ende nuestra capacidad de generar ingresos.

La estacionalidad natural de nuestro negocio lo hace volátil.

Nuestros resultados de operaciones para cualquier periodo parcial o intermedio no indican necesariamente aquellos para el año completo debido a que nuestro negocio es estacional. Nuestros hoteles de playa tienden a mostrar mayores niveles de ocupación durante periodos vacacionales, en tanto nuestros hoteles urbanos muestran menores niveles de ocupación precisamente en dichas épocas del año. Como resultado de los efectos de las temporadas en los ingresos del sector hotelero, nuestros resultados de operación pueden variar trimestralmente, lo cual puede dificultar la comparación de la información operativa y el rendimiento a futuro de un trimestre al otro. En el caso

que nuestra mezcla de propiedades de hoteles de playa y hoteles urbanos no logre contrarrestar la estacionalidad agregada de nuestro portafolio, nuestros ingresos podrían variar de manera significativa en determinados periodos del año, lo que a su vez podría disminuir la disponibilidad de recursos para efectos de cubrir proyectos de inversión o expansión o requerir que aumentemos nuestros niveles de endeudamiento para satisfacer dichas necesidades de capital.

Nuestras operaciones requieren de la disponibilidad de capital, lo que podría requerir que la Emisora asuma deuda.

Requerimos cubrir gastos operativos y de capital significativos, tanto para el mantenimiento y desarrollo de nuestros hoteles y operaciones actuales, como para la implementación de nuestra estrategia de desarrollo y expansión (incluyendo para la adquisición de propiedades existentes y el desarrollo total o parcial de propiedades). En la medida que no contemos con recursos propios para financiar dichos gastos, tendremos que incurrir en financiamientos adicionales. En el supuesto que no podamos contratar financiamientos en términos aceptables, podríamos vernos forzados a no incurrir dichos gastos con el consecuente deterioro de nuestras operaciones que ello significaría, o podríamos tener que incurrir dicho financiamiento en términos y condiciones desfavorables pudiendo incrementar nuestros costos financieros. Si bien a la fecha de este Prospecto tenemos disponibles diversas líneas de crédito, el financiamiento comprometido pudiera no ser destinado para hacer frente a necesidades de capital o para cubrir gastos operativos. La ausencia de fuentes de financiamiento o la necesidad de asumir deuda en términos desfavorables podría afectar nuestras operaciones, situación financiera y resultados de operación.

En el caso que incurramos en financiamiento adicional, podríamos estar expuestos a riesgos que afecten nuestra capacidad de pago de dicho financiamiento.

Contamos con pasivos derivados de financiamientos los cuales se encuentran garantizados con ciertos inmuebles según lo que se describe en la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital – Deuda Actual" del presente Prospecto. Adicionalmente, podríamos incurrir deuda adicional en el futuro. Al incurrir deuda, estamos expuestos a los riesgos comúnmente asociados con la asunción de pasivos financieros. El costo de cualquier deuda que contratemos podría aumentar derivado de movimientos en el tipo de cambio y tasas de interés. Es posible que la deuda que contratemos no se pueda refinanciar en lo absoluto o en términos favorables o razonables. Hemos otorgado activos en garantía para garantizar nuestros pasivos y podemos otorgar garantías reales adicionales sobre nuestros activos a efecto de garantizar el pago de deudas financieras, lo que podría resultar en que la flexibilidad operativa y la capacidad de disponer de dichos activos se vea limitada y que los mismos sean sujetos a ejecución en el caso de incumplimiento con nuestras obligaciones. Adicionalmente, los financiamientos que hemos contratado y los que podríamos contratar en un futuro, contienen o podrían contener obligaciones de hacer o de no hacer que a su vez pueden y podrían limitar nuestra flexibilidad operativa o la disponibilidad de nuestros recursos al requerirnos mantener ciertos índices o razones financieras o niveles de capitalización, entre otros.

Niveles altos de apalancamiento pueden incrementar nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria podría verse limitada.

En el caso de incumplimientos al amparo de nuestros pasivos financieros, podría requerirse el pago de los mismos y/o ejercerse acciones que afecten ciertos activos en particular o nuestros activos en general. Cualquiera de dichas circunstancias podría afectar de manera negativa nuestros resultados operativos o financieros.

Algunos de los hoteles que operamos son de lujo, por lo que están más expuestos a los efectos de una desaceleración económica.

El 37% de los cuartos que operamos al cierre del 31 de diciembre de 2015 corresponde a hoteles clasificados de lujo. Los hoteles de lujo regularmente cuentan con tarifas más elevadas dado su enfoque en mercados de negocio y placer con altos ingresos. En momentos adversos, los hoteles de lujo son susceptibles a una reducción mayor en sus ingresos en comparación con hoteles en categorías más económicas. En periodos de baja estabilidad económica, los viajeros limitan o reducen el número de viajes que realizan, principalmente vacaciones. Si la situación económica actual se deteriora, el efecto en nuestras ventas (incluyendo aquellas correspondientes a nuestras propiedades de lujo) podría afectar negativamente nuestros resultados operativos y financieros.

La necesidad de viajes de negocios y, por lo tanto, la demanda de habitaciones en nuestros hoteles puede resultar adversa y significativamente afectada por el aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios.

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

El uso de intermediarios y agencias para viajes a través de internet puede afectar adversamente la situación financiera de nuestros negocios.

La creciente utilización y dependencia de los medios electrónicos para la reservación y compra de habitaciones en hoteles en detrimento de los canales tradicionales de contratación, así como nuestra capacidad para mantener vigentes los contratos y relaciones de nuestros canales de venta, pudiera afectar adversamente la tarifa o ingreso por habitación y, consecuentemente, nuestra situación financiera. Generalmente un número menor al 6% de nuestras habitaciones que se reservan o compran por Internet se hacen a través de páginas web propias o aquellas mantenidas por nuestros franquiciantes y la diferencia se adquiere a través de intermediarios o agencias para viajes por Internet que compiten con nosotros. Normalmente, estos intermediarios adquieren con anticipación tarifas con descuentos negociados con los hoteles participantes resultando en tarifas o ingresos por habitación inferiores a las ofrecidas directamente por los mismos hoteles y operadores. Si los clientes desarrollan cierto grado de lealtad hacia las marcas ofrecidas por estos intermediarios en vez de las propias, la percepción y valor de nuestras marcas y hoteles podrían verse afectados adversamente.

Nuestra estructura de sociedad controladora resulta en que dependamos de los ingresos que nos hagan llegar nuestras subsidiarias.

Somos una sociedad controladora cuyos principales activos consisten en las acciones de nuestras subsidiarias, la titularidad de nuestras principales marcas en México y los contratos de operación hotelera y licencia de marcas. En virtud de lo anterior, nuestros ingresos dependen principalmente del pago de dividendos y honorarios y regalías por virtud de los contratos de operación y licencia de marcas.

Aún cuando actualmente la mayoría de nuestras subsidiarias no tienen limitaciones contractuales para pagarnos dividendos, cualquier acuerdo financiero o de otra naturaleza puede imponer restricción a nuestras subsidiarias para pagar dividendos o hacernos otros pagos, lo que podría afectar adversamente nuestra liquidez, situación financiera y resultados de operación. En general, las sociedades mexicanas pueden pagar dividendos a sus accionistas en el caso que los estados financieros que arrojen las utilidades netas distribuibles y, el consecuente pago de dividendos, sean aprobados por sus accionistas, después del establecimiento de las reservas legales y sólo si todas las pérdidas han sido absorbidas o pagadas por la sociedad.

Al ser una sociedad controladora, la posibilidad de satisfacer las demandas de nuestros acreedores depende en última instancia de su capacidad de participar en la distribución de los activos de nuestras subsidiarias al momento de su

liquidación. Nuestro derecho a participar en dicha distribución de activos, estará efectivamente subordinado a las reclamaciones de pago de los acreedores de las subsidiarias.

Costos de cumplimiento de leyes, contratos y disposiciones de carácter laboral que podrían afectar adversamente el resultado de operaciones.

Se han celebrado contratos colectivos de trabajo para los empleados de los hoteles que administramos, los cuales son revisados y renovados periódicamente. A pesar de que bajo los términos de los contratos de administración existentes, la contratación colectiva o individual de empleados, así como la contratación de ciertos servicios realizados con terceros, según sea el caso, se lleva a cabo directamente por los propietarios de los hoteles administrados o los propios terceros, los empleados pueden dirigir sus demandas en nuestra contra. En dichas circunstancias, si nuestros medios de defensa no son exitosos, se nos podrían imponer responsabilidades de tipo laboral.

Adicionalmente, tenemos un número significativo de empleados que labora en nuestros propios hoteles. A pesar de que a la fecha no hemos experimentado contingencias o interrupciones laborales de consideración, no negociar a tiempo los contratos, individuales o colectivos que se encuentran a punto de expirar o que deben ser revisados, así como cualquier desacuerdo con el sindicato de trabajadores, podría generar huelgas o interrupciones que podrían afectar adversamente nuestros ingresos y ganancias o bien, dañar las relaciones con nuestros clientes. Los costos laborales, incluyendo aquellos relacionados con la indemnización y pagos en términos de la legislación laboral y fiscal, son significativos y podrían escalar más allá de nuestras expectativas, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestros márgenes de operación.

Cualquier falla en la protección de nuestras marcas podría tener un impacto negativo en el valor de las mismas y afectar adversamente nuestro negocio.

Estimamos que nuestras marcas y nombres comerciales constituyen un componente importante para nuestro negocio y el negocio hotelero en general. Nuestros clientes y nuestros canales de distribución reconocen nuestras propiedades bajo las marcas con las que las operamos. El éxito de nuestro negocio depende en parte de nuestra facultad de utilizar ininterrumpidamente nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual a fin de incrementar el conocimiento de nuestras marcas y su desarrollo ulterior tanto en el mercado mexicano, como en los mercados internacionales. Monitorear el uso no autorizado de nuestra propiedad industrial e intelectual es difícil. En el futuro, podría ser necesario acudir a procedimientos litigiosos para reforzar nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual, o a fin de determinar la validez y alcance de los derechos de propiedad intelectual de terceros. Litigios de este tipo podrían resultar en costos sustanciales y vernos obligados a destinar recursos para tales fines, cuyo resultado podrían ser reconveniones u otras demandas en nuestra contra, desviar atención de nuestros directivos y podría afectar significativamente el resultado de nuestras operaciones.

Frecuentemente efectuamos solicitudes de registro a fin de tener o mantener ciertas marcas registradas. No existe garantía que dicho registro de marca o nombre comercial será otorgado. No podemos asegurar que todos los pasos que hemos tomado a fin de proteger nuestras marcas en México y en otros países serán adecuados, y nuestra situación operativa y financiera podría ser afectada en forma adversa a medida que los ingresos y la utilidad de operación no sean suficientes para prevenir el plagio de nuestras marcas por terceros. La reproducción no autorizada de nuestras marcas podría disminuir su valor y aceptación en el mercado o bien, pudiera resultar en la pérdida de la ventaja competitiva de, o falta de credibilidad en, nuestras marcas, lo cual podría afectar adversamente nuestros negocios.

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

Evaluamos nuestros hoteles y otros activos periódicamente para detectar indicadores de deterioro. La determinación sobre la existencia de indicadores de deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del hotel y la estructura jurídica. Por ejemplo, las pérdidas operativas o los flujos de efectivo negativos en un ejercicio fiscal en particular, si se combinan con un historial o una proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a nuestros resultados operativos que, en términos de porcentaje, con respecto a ingresos, sean sustancialmente mayores a aquellos de ejercicios anteriores, la obsolescencia, reducción en la demanda de servicios prestados, la competencia y la presencia de otros factores económicos o legales pueden resultar en un cargo por deterioro. Si se determina que ha ocurrido un deterioro, podría ser necesario realizar un ajuste en el valor neto del activo, lo que podría tener un efecto adverso importante sobre nuestro valor neto de activos y en los resultados de operaciones en el período en el cual se registra el cargo por deterioro.

Nuestras operaciones están sujetas al cumplimiento de diversas disposiciones en materia ambiental.

Nuestros hoteles están sujetos a la observancia y cumplimiento de diversas disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo la normatividad ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, prevención de la contaminación del entorno, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, entre otros. Las autoridades federales y locales, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales en contra de las empresas y sus directivos y funcionarios que infrinjan las leyes ambientales aplicables. Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio en materia ambiental se hará más vasta y restrictiva con el tiempo. Por lo anterior, no podemos predecir el efecto, cualquiera que éste sea, derivado de la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos en nuestros resultados de operación, requerimientos de gastos de capital excesivos o condición financiera.

Nuestros hoteles requieren de diversos permisos y concesiones para operar adecuadamente, por lo que la falta de dichos permisos o concesiones (incluyendo como consecuencia de una revocación) podría afectar los ingresos de nuestras propiedades.

Tanto nuestros hoteles de playa como urbanos requieren de múltiples autorizaciones, permisos y concesiones para operar o prestar los servicios que prestan en el curso ordinario de su negocio. Algunos de dichas autorizaciones, permisos y concesiones se refieren a servicios que pueden prestarse en los hoteles (tales como la venta de bebidas) o a activos que pueden ser concesionados a nuestros hoteles (como puede ser la zona federal marítima terrestre). La mayoría de dichas autorizaciones, permisos y concesiones imponen obligaciones a nuestro cargo y requieren renovación a su vencimiento. Dichas autorizaciones, permisos y concesiones pueden darse por terminados o revocarse en el caso que incumplamos con dichas obligaciones o la autoridad correspondiente decida que es conveniente. La imposibilidad de obtener o renovar dichas autorizaciones, permisos o concesiones o la terminación o revocación de las mismas podría restringir nuestra capacidad de generar ingresos en los hoteles respectivos, lo que podría afectar adversamente nuestra situación financiera y resultados operativos.

Nuestros hoteles de playa requieren de una concesión para poder aprovechar la zona federal marítima terrestre que colinda con dichos hoteles. Derivado de movimientos en los mares correspondientes (incluyendo como resultado de eventos meteorológicos), la delimitación de la zona federal marítima terrestre puede cambiar, inclusive para abarcar áreas privativas del hotel. Sin perjuicio de que dichas áreas sigan concesionadas a favor del hotel correspondiente, de realizarse nuevos trazos de la zona federal marítima terrestre que invadan áreas del hotel, nuestros derechos sobre dicha zona podrían pasar de ser derechos de propiedad a consistir en derechos derivados de la concesión respectiva, en tanto se subsanan esas restricciones. Adicionalmente, en el contexto de adquisiciones de hoteles, desarrollos u otras actividades similares, será necesario conforme a y en aquellos supuestos previstos en la normatividad aplicable, realizar trámites a efecto de obtener la transferencia, regularización o reconocimiento de concesiones

existentes, lo que puede tomar tiempo, además de que no podemos garantizar el resultado satisfactorio de dichos trámites.

Dependemos de nuestro personal ejecutivo y personal operativo.

Nuestras operaciones dependen de nuestro personal. Nuestro personal ejecutivo desarrolla e implementa nuestro plan de negocios, gestiona nuestras actividades financieras y administrativas y supervisa la operación diaria de nuestros hoteles. Consideramos que nuestro personal ejecutivo cuenta con vasta experiencia y probada capacidad de gestión dado que han colaborado juntos durante los últimos dieciséis años, y han operado marcas internacionales en diversos países de Latinoamérica, México y los Estados Unidos, operando más de 7,000 habitaciones de hoteles con un enfoque de negocios y alta rentabilidad. Dicho personal ejecutivo sería difícilmente reemplazable, por lo que la pérdida de dicho personal podría afectar adversamente nuestras operaciones.

Nuestro personal operativo se encarga de manera directa de la operación de nuestros hoteles, incluyendo la gestión de nuestros servicios frente a nuestros clientes y la gestión de relaciones con proveedores locales. Continuamente buscamos desarrollar talento a efecto de minimizar el impacto de la rotación que puede generarse respecto de dicho personal operativo. Sin embargo, en la medida que no contemos con personal operativo calificado, las operaciones de nuestros hoteles y consecuentemente nuestros resultados financieros y operativos, podrían verse afectados negativamente.

Podríamos celebrar operaciones con personas relacionadas

En el curso ordinario de nuestro negocio podríamos llevar a cabo operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros o por nuestros Accionistas, consejeros o funcionarios. Dichas operaciones podrán celebrarse de manera recurrente y en especial respecto de hoteles propiedad de dichas personas relacionadas con las que ya existen contratos de operación o que podrán existir en un futuro. Conforme a lo previsto en nuestros estatutos y la LMV cualesquiera dichas operaciones que celebremos en el futuro deberán ser previamente aprobadas por nuestro Consejo de Administración, según hayan sido sometidas para su aprobación por el Comité Ejecutivo, con la opinión de nuestro comité de prácticas societarias y deberán ser en términos de mercado. No podemos asegurar que las mismas no generarán conflictos de interés o que las protecciones previstas en nuestros estatutos o la LMV sean adecuadas.

Posibles conflictos de interés de Principales Accionistas y consejeros

Grupo Chartwell y Walton Street Capital, accionistas de la Emisora se dedican a hacer inversiones en el segmento de hoteles en México, giro similar al ordinario y habitual de la Sociedad y de sus filiales. Por lo anterior, dichos accionistas de la Emisora y los consejeros designados por los mismos, podrán encontrarse en situaciones que representen un conflicto de interés con la Emisora, incluyendo la búsqueda de oportunidades de inversión comunes. Aunque el Fideicomiso de Administración establece la obligación, sujeta a ciertas excepciones, de presentar a la Compañía las oportunidades de negocio que se le pudieran presentar a los accionistas indirectos que celebraron dicho contrato, dicho Fideicomiso de Administración pudiera darse por terminado, o en su momento, se podría buscar la dispensa del Consejo de Administración de la Emisora para aprovechar o explotar, en beneficio propio o en favor de terceros, oportunidades de negocio que pudieren ser del mismo giro ordinario o habitual de la Emisora.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

La industria hotelera es altamente competitiva y ciertas estadísticas de nuestros competidores señaladas en este Prospecto podrían no ser exactas.

Según se describe en este Prospecto, operamos en el sector de turismo de placer y negocios. Existen distintas opciones de hospedaje disponibles para nuestros clientes, tanto otros hoteles de la misma o similar categoría u otras

alternativas de hospedaje temporal (arrendamientos de casas y departamentos). Además de las opciones actualmente existentes, nuevos hoteles se desarrollan constantemente en las regiones en las que operamos. Competimos con operadores de distintos niveles, tanto nacionales como internacionales, ya sean operadores de propiedades únicas como grandes operadores de marca única o multimarca. Algunos de dichos competidores, especialmente los internacionales son sustancialmente más grandes que nosotros, y podrían tener mayores recursos humanos y financieros, así como mejor capacidad de distribución de sus productos. Además de competir por huéspedes con otros hoteles en México, competimos por huéspedes con hoteles de otros países. En el presente Prospecto se presenta cierta información de nuestros competidores, como la UAFIDA Ajustada, que ha sido calculada por nosotros y no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores, por lo que dicha información podría no ser comparativa con las estadísticas de la Compañía.

La industria hotelera es constantemente afectada por diversos factores operativos.

Muchos de los factores comunes que afectan a la industria están fuera de nuestro control. Algunos de ellos son:

- la constante competencia de otros hoteles en mercados comunes;
- exceso de construcción de hoteles en mercados comunes y, por ende, mayor oferta de habitaciones que puede afectar adversamente las tarifas e ingresos;
- dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- constantes requerimientos de reinversiones de capital periódicas destinadas a la reparación, mejora y equipamiento de los hoteles;
- cambios recurrentes en leyes, reglamentos, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y ambientales y costos asociados a su implementación;
- la situación financiera de los dueños de los hoteles que operamos para terceros;
- la situación financiera de la industria de transporte aéreo y su influencia en la industria hotelera;
- preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, la influenza A(H1N1), la gripe aviar o el Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS); y
- en general, riesgos inherentes a la propiedad de bienes inmuebles.

En caso de presentarse cualquiera de los factores anteriores, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían sufrir una afectación adversa significativa.

La industria hotelera es de naturaleza cíclica lo que podría afectar nuestros resultados de operación.

Históricamente, las fluctuaciones en la demanda de habitaciones y el desempeño de la industria han sido consecuencia de las condiciones generales de mercado y económicas prevaletentes, lo que tiende a afectar los patrones de viajeros, tanto de placer como de negocios. Asimismo, el exceso en la construcción de nuevos hoteles y, por tanto, la creciente oferta de habitaciones tiene el potencial de acrecentar los efectos negativos que sufre la industria como resultado de una crisis o recesión económica. Las tarifas por habitación y las tasas de ocupación tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento de la oferta. Por lo anterior, un cambio negativo en los fundamentos de nuestro negocio podría resultar en retornos menores a nuestras expectativas, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio y condición financiera.

Diversos factores para explicar los resultados asociados a una percepción positiva o negativa sobre el comportamiento de la industria hotelera.

El desempeño de la industria hotelera está ligado en gran medida a diversas percepciones. La incidencia de los problemas derivados de la inseguridad en México y la imagen asociada a ella, la falta de conectividad aérea y los problemas que atañen a dicha industria en particular, la necesidad de mejorar la oferta en cuanto accesibilidad,

diversificación, ampliación e incremento de ocupación hotelera, son, entre otros, algunos de los factores que están fuera de nuestro control e inciden directamente en la percepción de la industria y, consecuentemente, en el desempeño de la misma. Una percepción negativa sobre la industria podría resultar en afectaciones directas a nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

La permanencia de México entre los destinos más visitados a nivel mundial pudiera verse afectada en los próximos años.

El año 2015 registró un avance en la afluencia de visitantes internacionales a México y el gasto de éstos en nuestro país con respecto al año 2014. Según la Organización Mundial de Turismo, México ocupa el lugar 9 del ranking mundial en términos de llegadas de turistas internacionales. No podemos asegurar que factores ajenos a nosotros como los niveles de los precios del petróleo (disponibilidad de combustibles), la situación de la industria aeronáutica mundial y la situación político económica en los países de la Unión Europea podrán mantenerse positivamente para continuar ubicando a México como un destino preferido para el arribo de los turistas internacionales. Una baja en la afluencia de visitantes internacionales a nuestro país redundará en una disminución en nuestros ingresos lo que podría afectar significativamente nuestro negocio y condición financiera en el futuro.

Dependencia de personal capacitado para la operación de bienes inmuebles destinados a la hotelería.

La adecuada operación de los bienes inmuebles destinados a la hotelería depende en gran medida del conocimiento de la industria y experiencia de numerosos directivos y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como dificultad de encontrar los reemplazos adecuados, podría tener un efecto adverso en la operación y resultados de nuestros hoteles.

La industria hotelera depende de la afluencia de turismo a nuestro país y, por tanto, se ve igualmente afectada por el desempeño de la industria aeronáutica.

La complejidad del escenario económico internacional en lo referente a la industria de la aviación, influye necesariamente en el comportamiento de la industria turística mundial. La industria de la aviación se ha caracterizado por los altos costos de operación, siendo su principal indicador el costo del combustible y la oferta de tarifas altas, incididas por, entre otros factores, la falta de infraestructura adecuada para el transporte aéreo, la disponibilidad y costo de espacios en las terminales, cambios en regulaciones aplicables a la industria, entre otros. Son precisamente las llegadas de turistas a nuestro país las que detonan los movimientos en el termómetro de la evolución y crecimiento del fenómeno turístico en México. Por lo anterior, una constante cancelación de vuelos por saturación de terminales y aeropuertos, cambios repentinos en precios de los vuelos y, consecuentemente, un cambio en las preferencias de los viajeros para utilizar medios de transporte alternativo, puede afectar la preferencia de México como un destino preferido afectando a la industria hotelera en general, con la consecuencia de obtener menores ingresos por la operación de nuestros hoteles.

Riesgos relacionados con México

Nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la reducción del flujo de capital internacional, la reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten

a, México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido periodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y periodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en los negocios. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

México ha experimentado históricamente altas tasas de interés real y nominal. La tasa anual promedio de los CETES a 28 días ha sido de aproximadamente de 4.5% para 2010, 4.2% para 2011, 3.91% para 2012, 3.75% para 2013, 2.99% para 2014 y 3.06 para 2015. A pesar de la baja gradual en la tasa de los CETES, motivada para alentar el crédito y estimular la economía, no podemos garantizar que dicha tendencia se mantenga; por lo tanto, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se depreció 12.9% en 2011 y 0.91 en 2013 y se apreció 5.5% en 2009, 5.17% en 2010, 6.9% en 2012, 0.7% en 2013, 13.2% en 2014 y 16.71% en 2015, conforme a los datos publicados por el Banco de México.

Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios, la disminución en el valor real de nuestros servicios o un cambio a servicios de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

Las acciones y políticas de los distintos niveles de gobierno en México respecto de la economía (incluyendo políticas de gasto gubernamental), de políticas regulatorias (incluyendo la regulación del medio ambiente) y el contexto social y político vigente en México podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales o eventos políticos o sociales que afecten de cualquier manera al sector en el que operamos o a las regiones en las que se ubican nuestros activos.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos futuros, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas y de los mercados de capitales en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y, consecuentemente, en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. Por ejemplo, en octubre de 1997, el precio de los valores tanto de deuda como de renta variable en México disminuyó en forma sustancial como consecuencia de una fuerte caída en los mercados de capitales asiáticos. De la misma forma, en la segunda mitad de 1998 y principios de 1999, los precios de los valores mexicanos se vieron adversamente afectados por las crisis económicas en Rusia y Brasil. En la segunda

mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Adicionalmente, las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, o TLCAN, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

El valor del peso ha sido objeto de fluctuaciones significativas con respecto al dólar y pudiera continuar siéndolo en un futuro. Como se señaló anteriormente, la constante apreciación o depreciación del peso frente al dólar tiene un efecto en nuestros resultados de operaciones y condición financiera dada la composición mixta de nuestro balance de ingresos.

Adicionalmente, una devaluación o apreciación importante del peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en interrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y resultados de operaciones y perjudicar nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

La tasa de inflación en México, junto con la falta de medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Históricamente, México ha experimentado niveles de inflación que en comparación han sido superiores a las tasas de inflación anuales de sus principales socios comerciales. La tasa de inflación anual, medida conforme a los cambios en el INPC, fue del 3.97% para el 2013, 4.08% para el 2014 y 2.82% para el 2015, según lo publicado por el Banco de México y el INEGI. Altas tasas de inflación podrían afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operaciones, reduciendo el poder adquisitivo del consumidor y, afectando adversamente la demanda del consumidor respecto de nuestros servicios, aumentando nuestros costos más allá de los niveles que nosotros podríamos repercutir a nuestros consumidores y disminuyendo nuestro beneficio e ingresos en la medida que la inflación exceda el crecimiento en nuestros niveles de precio.

La violencia en México ha tenido un impacto adverso y pudiera continuar impactando adversamente la economía mexicana, lo cual podría tener un efecto negativo en nuestro negocio, resultados de operaciones o situación financiera.

México ha experimentado cierto crecimiento en el nivel de violencia como resultado de estrategias implementadas por el Gobierno Federal para combatir al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que juegan un papel clave en el tráfico de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios en algunas de las ciudades en las que operamos, afectando los niveles de ocupación de las habitaciones de hotel en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar nuestra situación financiera y los resultados de operación. La

mejoría de este entorno dependerá de las medidas y decisiones que adopten tanto el Gobierno Federal, como los gobiernos de los estados y municipios.

Riesgos Relacionados con la inversión en las Acciones y con nuestros accionistas

El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por las mismas. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros accionistas principales en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario turístico nacional o internacional, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes relacionadas con el medio ambiente, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

Adicionalmente, en el futuro podríamos emitir valores adicionales o nuestros Principales Accionistas podrían transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas, o el prospecto de cualesquier emisiones o ventas, podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

Nuestros Principales Accionistas a través del Fideicomiso de Administración, mantienen el control, poder de mando e influencia significativa de y sobre la Compañía y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.

Nuestros Principales Accionistas son titulares indirectamente de aproximadamente el 75.32% de nuestro capital en circulación. Nuestros Principales Accionistas tienen y continuarán teniendo la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, podrían ejercer el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

- la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualesquier decisiones administrativas relacionadas con la dirección y política de nuestro negocio; la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- las decisiones en relación con fusiones, combinaciones de los negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que pudieran derivar en un cambio de control;
- el decreto y pago de dividendos o distribuciones a nuestros accionistas y el monto de dichos dividendos o distribuciones;
- las ventas y disposiciones de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que podamos incurrir.

Nuestros Principales Accionistas podrían tomar decisiones o realizar actos contrarios a los intereses de nuestros accionistas minoritarios y, en ciertas circunstancias, podrían evitar que otros accionistas, incluyendo a los inversionistas, puedan oponerse a dichas decisiones o actos o causar que se lleven a cabo acciones distintas. Además, los Principales Accionistas podrían oponerse a una operación de cambio de control que de otra forma podría proveer a los inversionistas de una oportunidad para disponer de, o de obtener, una prima sobre la inversión realizada en nuestras Acciones. No podemos asegurar que nuestros Principales Accionistas actuarán en forma alineada con los intereses de los inversionistas. Adicionalmente, los actos que realicen nuestros Principales Accionistas respecto de la disposición de Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones. Para una mayor descripción del Fideicomiso de Administración, ver apartado “Administradores y accionistas – Principales Accionistas” del presente Prospecto.

El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.

Nuestro Consejo de Administración y Director General deben presentar anualmente nuestros estados financieros correspondientes a cada ejercicio social, a nuestra asamblea anual general ordinaria de accionistas para su aprobación. Una vez que los accionistas aprueban nuestros estados financieros, éstos están obligados a determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas del ejercicio social anterior. Nuestra asamblea de accionistas ha determinado una política de dividendos que se describe en la sección “Descripción del negocio – Dividendos” del presente Prospecto y que únicamente puede modificarse por nuestra asamblea de accionistas con una mayoría calificada de votos. En el pasado no hemos pagado dividendos y nuestra asamblea de accionistas ha resuelto que no llevaremos a cabo distribuciones o pagos de dividendos a nuestros accionistas durante los 2 primeros años siguientes a la conclusión de la oferta pública inicial de nuestras acciones realizada el pasado 11 de septiembre de 2014.

En cualquier caso, de conformidad con la legislación aplicable, únicamente podemos pagar dividendos con base en las utilidades de ejercicios completos que hayan sido pagadas o absorbidas por nuestros accionistas, cuando las pérdidas de ejercicios anteriores hayan sido recuperadas y si los pagos aplicables han sido expresamente autorizados por nuestros accionistas, por lo que no puede garantizarse que se realizarán pagos de dividendos y en qué montos.

Adicionalmente, antes de distribuir cualquier dividendo cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas deberán separarse para constituir el fondo de reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva legal sea equivalente al 20% de nuestro capital social suscrito y pagado. Al 31 de marzo de 2016, nuestra reserva legal equivale al 11.4% de nuestro capital social suscrito y pagado. Se podrán designar cantidades adicionales para constituir otros fondos de reserva según sea determinado por los accionistas, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. El saldo restante, en su caso, constituirá las utilidades distribuibles como dividendos.

Ventas significativas de nuestras Acciones después de la Oferta Global podrían causar una disminución en el precio de dichas Acciones.

Hemos convenido con nuestros accionistas actuales, sujeto a ciertas excepciones que se describen en la sección “Plan de Distribución” en este Prospecto, no emitir, vender o transferir cualesquiera Acciones o cualesquier valores convertibles en, o intercambiables por, o que representen el derecho a recibir, Acciones durante un periodo de 90 días después de la fecha del presente Prospecto. Transcurrido dicho periodo las Acciones sujetas a dicho acuerdo podrán ser vendidas en el mercado. El precio de mercado de nuestras Acciones podría caer significativamente si un número importante de nuestras Acciones son ofrecidas o si el mercado tiene expectativas de que dichas ventas ocurran.

Las ofertas futuras de valores con derechos preferentes a nuestras Acciones podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de, nuestras Acciones.

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro con derechos preferentes a nuestras Acciones o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, superiores a aquellos con los que cuenten los titulares de Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de cualquier oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales contienen disposiciones que restringen la adquisición de nuestras Acciones.

Conforme a nuestros estatutos sociales, ciertas operaciones, incluyendo la adquisición, acumulación, asociación o combinación de Acciones, títulos o instrumentos que las representen o derechos respecto de las mismas que representen 5% o más de nuestro capital social u operaciones tendientes a realizar dicha adquisición, acumulación, asociación o combinación, únicamente podrán realizarse previa aprobación de nuestro Consejo de Administración. Una descripción más detallada de dichas disposiciones estatutarias se contiene en la sección “Estatutos sociales y otros convenios” de este Prospecto. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestras Acciones y la posibilidad de nuestros accionistas de aprovecharse de oportunidades de venta de las mismas.

Declaraciones y proyecciones a futuro

El presente Prospecto contiene proyecciones y declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras:

- declaraciones relacionadas con nuestros resultados de operaciones y nuestra situación financiera;
- declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con nuestras operaciones; y
- declaraciones de supuestos subyacentes a dichas declaraciones.

Palabras tales como “intenta”, “anticipa”, “cree”, “considera”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “pretende”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “debería”, “será” así como expresiones similares

tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las proyecciones y declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, proyecciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones a futuro, incluyendo los siguientes factores:

- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestros niveles de ocupación y tarifas;
- nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México o el extranjero;
- nuestra habilidad para mantener una exitosa operación de las franquicias que operamos;
- nuestra capacidad para implementar nuestros planes de crecimiento ya sea en la adquisición estratégica de propiedades o el desarrollo de las mismas o la operación de hoteles de terceros;
- nuestra capacidad para operar adecuadamente nuestro negocio, incluyendo respecto de la administración de nuestra estructura financiera y administrativa y distribución de nuestros servicios;
- la competencia actual y futura en la industria hotelera y mercados en que operamos;
- las tendencias incluyendo de desempeño operativo y económicas en la industria hotelera o los mercados en los que operamos;
- la planeación e implementación de políticas en materia de turismo por parte del gobierno mexicano;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos;
- las condiciones económicas, políticas y sociales en México y el mundo;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- o el desempeño de los mercados financieros;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México;
- variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado y la tasa de inflación;
- desastres naturales (p.ej. huracanes o terremotos);
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo modificaciones a las leyes que son aplicables a nuestro negocio, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- en general, aquellos otros factores de riesgo que se incluyen en la sección titulada “Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializan, o si cualesquiera de los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Los inversionistas deberán leer las secciones de este Prospecto que se titulan “Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora”, “La Emisora – Información del mercado” y “La Emisora – Descripción del negocio” para una explicación detallada de los factores que pudieran afectar nuestro desempeño en el futuro así como los mercados y sectores de la industria en los que operamos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en este Prospecto no puedan verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente a la fecha del presente Prospecto y no asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar cualquiera de las declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden ocurrir eventos adicionales a los antes contemplados que afecten nuestro negocio y que no nos es posible predecir actualmente, tampoco nos es posible calcular el impacto de todos estos eventos en nuestro negocio o en qué medida cualquier evento, o combinación de factores, pudiera provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. Aún cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas de las declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se actualizarán. Adicionalmente, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro.

Todas las declaraciones a futuro, ya sean escritas, orales o electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a esta declaración cautelar. Por todas las razones anteriores, se advierte a los posibles inversionistas abstenerse de sustentar sus decisiones de inversión en dichas declaraciones a futuro.

1.4 Otros valores

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no tiene valores adicionales a las Acciones inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

Asimismo, la Emisora declara que, a partir de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el pasado 11 de septiembre de 2014, ha entregado, en forma completa y oportuna, los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica de manera trimestral y anual por los periodos aplicables a partir de septiembre de 2014.

En relación con las Acciones representativas del capital social de HOTEL que se encuentran inscritas en el RNV y que cotizan en la BMV con la clave de pizarra "HOTEL", HOTEL ha cumplido y observado todas las obligaciones contenidas en los títulos que documentan dichas Acciones. Desde la inscripción de las Acciones de HOTEL en el RNV no ha habido modificaciones significativas a los derechos de los valores inscritos en el RNV.

A la fecha de este Prospecto, la Emisora no ha llevado a cabo ninguna emisión o modificación de cualquier otra clase de valores.

1.5 Documentos de carácter público

La documentación presentada por HOTEL a la CNBV y a la BMV, a efecto de obtener la actualización de la inscripción de las Acciones en el RNV y la autorización de la Oferta Global podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de internet en la dirección www.bmv.com.mx. Adicionalmente, este Prospecto se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet en la dirección www.gsf-hotels.com.

Así mismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior y del presente Prospecto, solicitándola por escrito a la atención de Enrique Martínez (Director de Finanzas) y/o Miguel Bornacini (Director de Relación con Inversionistas), personas encargadas de las relaciones con los inversionistas y podrán ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, México, Distrito Federal, en el teléfono +52 55-5261-0800 o mediante correo electrónico a la dirección inversionistas@gsf-hotels.com.

2. LA OFERTA

2.1 Características de la oferta

<i>Emisora</i>	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
<i>Clave de Pizarra</i>	“HOTEL”.
<i>Tipo de Valor</i>	Acciones ordinarias, clase II, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de HOTEL.
<i>Tipo de Oferta</i>	Oferta pública primaria realizada de manera simultánea en México y en Chile.
<i>Monto Total de la Oferta Global</i>	Ps. 1,593,750,000.00 sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y Ps. 1,832,812,500.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Monto Total de la Oferta en México</i>	Ps. 1,505,279,135.50 sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y Ps. 1,731,071,002.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<i>Monto Total de la Oferta MILA</i>	Ps. 88,470,864.50 sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en MILA, y Ps. 101,741,498.00 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en MILA.
<i>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global</i>	187,500,000 Acciones sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 215,625,000 Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación. La Oferta Global representa el 40.5% del capital social de HOTEL, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y el 43.9% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta en México</i>	177,091,663 Acciones sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y 203,655,412 Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México. La Oferta en México representa el 38.2% del capital social de HOTEL, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México, y el 41.5% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<i>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta MILA</i>	10,408,337 Acciones sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en MILA, y 11,969,588 Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en MILA. La Oferta MILA representa el 2.2% del capital social de HOTEL, sin considerar la Opción de Sobreasignación en MILA, y 2.4% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en MILA.
<i>Precio de Colocación</i>	Ps. 8.50 por Acción.
<i>Bases para la determinación del Precio de Colocación</i>	El Precio de Colocación se determina tomando como base, entre otras cosas, el comportamiento del precio de cotización de la Acción de la Emisora en la

BMV, la situación financiera de la Emisora, la valuación de empresas similares en mercados de otros países, los múltiplos aplicables a empresas similares en otros países, la situación del mercado de valores, en México y en el extranjero, al momento de la Oferta Global y otros métodos usuales de valuación. Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de la mecánica de recepción de posturas y asignación de Acciones prevista en la Sección “Plan de Distribución” de este Prospecto.

<i>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública</i>	15 de junio de 2016.
<i>Fecha de la Oferta</i>	16 de junio de 2016.
<i>Fecha de Liquidación</i>	22 de junio de 2016.
<i>Forma de Liquidación</i>	Las Acciones objeto de la Oferta Global se liquidarán en efectivo a través de Indeval, en pesos, en la Fecha de Liquidación.
<i>Fecha de Cierre de Libro</i>	16 de junio de 2016.
<i>Opción de Sobreasignación</i>	Para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, realicen los Intermediarios Colocadores Líderes, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes, una opción para adquirir 28,125,000 Acciones adicionales al mismo Precio de Colocación. Las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación representan aproximadamente el 15.0% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global. La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta Global. Los Intermediarios Colocadores Líderes podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación en MILA, respectivamente, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez, mediante notificación de ejercicio a la Emisora. Ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.
<i>Acciones en circulación después de la Oferta</i>	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 275,500,000 Acciones. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 491,125,000 Acciones, considerando las 28,125,000 Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 463,000,000 Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta MILA (ambas incluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación en MILA) suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, el 41.5% y el 2.4%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, el 43.9% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta MILA (ambas excluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación en MILA), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, el 38.2% y el 2.2%, respectivamente, del

<i>Título Representativo de las Acciones</i>	<p>capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, el 40.5% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.</p> <p>Las Acciones están representadas por uno o más títulos definitivos de acciones que serán depositados en Indeval.</p>
<i>Convenios de Restricción de Transmisión de Acciones (Lock Up)</i>	<p>La Emisora, los Principales Accionistas y sus principales funcionarios se han obligado a observar, y la Emisora se ha obligado a causar a que sus subsidiarias, sujeto a ciertas excepciones, durante un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de firma del contrato de colocación, no ofrecerán ni venderán, y se obligarán a no vender, ni a anunciar ni inscribir una oferta de, Acciones representativas del capital social de HOTEL, o a vender valores convertibles en o intercambiables por nuestras Acciones, sin el consentimiento previo de los Intermediarios Colocadores Líderes. Ver la sección titulada “Plan de Distribución” de este Prospecto para una descripción de dichas restricciones.</p>
<i>Destino de los Fondos</i>	<p>La Emisora recibirá aproximadamente Ps. 1,545,845,381.17 (sin considerar la Opción de Sobreasignación) y Ps. 1,776,588,506.17 (considerando la Opción de Sobreasignación) como recursos netos de la Oferta Global, después de deducir los descuentos, y demás comisiones que deba pagar.</p> <p>Nuestra intención es utilizar los recursos netos de la Oferta Global como sigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aproximadamente 95% de los recursos netos que recibamos serán reservados para ser utilizados en las adquisiciones futuras de hoteles; y • aproximadamente 5% de los recursos netos que recibamos serán destinados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital, en el entendido que a esta fecha no se ha determinado un uso específico.
	<p>Ver la sección “Destino de los Fondos” del presente Prospecto para mayor información acerca del uso de los recursos derivados de la Oferta Global.</p>
<i>Posibles Adquirentes</i>	<p>Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.</p>
<i>Restricciones a la Adquisición y Transmisión de Acciones</i>	<p>Conforme a nuestros estatutos sociales, ciertas operaciones, incluyendo la adquisición, acumulación, asociación o combinación de Acciones, títulos o instrumentos que las representen o derechos respecto de las mismas que representen 5% o más de nuestro capital social u operaciones tendientes a realizar dicha adquisición, acumulación, asociación o combinación, únicamente podrán realizarse previa aprobación de nuestro Consejo de Administración. Una descripción más detallada de dichas disposiciones estatutarias se contiene en la sección “Estatutos sociales y otros convenios” de este Prospecto. Ver también la sección “Administradores y accionistas – Principales Accionistas”, la cual contiene una descripción del fideicomiso de administración al cual cada uno de los Principales Accionistas ha aportado sus Acciones, y el cual establece, entre otras cosas, ciertas</p>

limitaciones a la enajenación de las Acciones por parte de los Principales Accionistas.

Régimen Fiscal..... El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 7, 22, 23, 56, 129, 161 y demás disposiciones aplicables de LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los inversionistas deberán consultar con sus asesores los efectos fiscales de la adquisición, tenencia y enajenación de las Acciones.

Estructura del Capital Social..... **Antes de la Oferta Global:**

Capital social suscrito y pagado:	Ps. 1,734,937,056.09
Capital mínimo fijo:	Ps. 53,000.00
Capital variable:	Ps. 1,734,884,056.09
Acciones suscritas y pagadas:	275,500,000
Acciones del capital mínimo fijo:	24,727
Acciones del capital variable:	275,475,273

Después de la Oferta Global (sin considerar la Opción de Sobreasignación):

Capital social suscrito y pagado:	Ps. 3,328,687,056.09
Capital mínimo fijo:	Ps. 53,000.00
Capital variable:	Ps. 3,328,634,056.09
Acciones suscritas y pagadas:	463,000,000
Acciones del capital mínimo fijo:	24,727
Acciones del capital variable:	462,975,273

Después de la Oferta (considerando la Opción de Sobreasignación):

Capital social suscrito y pagado:	Ps. 3,567,749,556.09
Capital mínimo fijo:	Ps. 53,000.00
Capital variable:	Ps. 3,567,696,556.09
Acciones suscritas y pagadas:	491,125,000
Acciones del capital mínimo fijo:	24,727
Acciones del capital variable:	491,100,273

Aprobación de la Oferta Global por los accionistas de la Emisora..... Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación (i) la actualización de la inscripción de las Acciones en el RNV y en el listado de valores de la BMV y (ii) el aumento en la parte variable del capital social de la Emisora mediante la correspondiente emisión de las Acciones objeto del componente primario de la Oferta Global, fueron aprobados por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2016, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.

Derechos de Voto..... Todos los tenedores de las Acciones tendrán los mismos derechos de voto. Cada Acción da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto por completo y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de nuestras

Asambleas Generales de Accionistas. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” de este Prospecto para una discusión sobre sus derechos de voto.

Principales Accionistas Después de la Oferta Global, nuestros Principales Accionistas tendrán aproximadamente el 57.8% de nuestras Acciones en circulación, sin considerar el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y el 54.5% considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación. Ver la sección “Administradores y Accionistas” de este Prospecto para una mayor descripción de nuestra estructura accionaria.

Política de Dividendos..... Una descripción de nuestra política de dividendos se incluye en la sección “Descripción del negocio - Dividendos” de este Prospecto.

Intermediarios Colocadores Líderes... GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Múltiplos..... Los múltiplos de la Emisora, del sector y del mercado son los siguientes:

Múltiplos de la Emisora	Antes de la Oferta Global (Precio al 6 de Junio 2016)	Después de la Oferta Global ⁽¹⁾
Precio / Utilidad	35.6x	65.0x
Precio / Valor en Libros	1.0x	1.0x
Valor Empresa / UAFIDA Ajustada	9.1x	9.4x
Precio / UAFIDA	6.4x	11.6x
Múltiplos del Sector⁽²⁾		
Precio / Utilidad	60.3x	
Precio / Valor en Libros	1.4x	
Valor Empresa / UAFIDA	15.8x	
Múltiplos del Mercado⁽³⁾		
Precio / Utilidad	28.9x	
Precio / Valor en Libros	2.8x	
Valor Empresa / UAFIDA	10.0x	
<p>(1) Considerando el precio de Ps. P\$8.5 por Acción, el ejercicio completo de la opción de sobreasignación, la información al 30 de Marzo de 2016 y últimos doce meses al 30 de Marzo de 2016 y el valor de la compañía definido como el valor de capitalización más deuda con costo y capital contable minoritario menos efectivo y equivalentes.</p> <p>(2) Calculado por los Intermediarios Colocadores Líderes con base en la información disponible al 06 de Junio del 2016. La muestra incluye compañías comparables en México. Fuente: Capital IQ, Reportes de la Compañía al primer trimestre de 2016.</p> <p>(3) Calculado por los Intermediarios Colocadores Líderes en base a la información disponible al 06 de Junio del 2016. Fuente: Bloomberg.</p>		

Aprobación y Registro en el RNV..... La totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3441-1.00-2014-001, según el mismo fue actualizado con el número 3441-1.00-2016-002, conforme al oficio número 153/105669/2016 de fecha 15 de junio de 2016, emitido por la CNBV.

Listado..... Las Acciones cotizarán en la BMV bajo la clave de pizarra “HOTEL”.

2.2 Destino de los fondos

Estimamos que los recursos netos que obtendremos de la venta de las Acciones en la Oferta Global serán de aproximadamente Ps. 1,776,588,506.17, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y después de deducir los descuentos estimados por intermediación, las comisiones, y otros gastos que debamos pagar en relación con la Oferta Global. La Emisora pagará la totalidad de los demás gastos relacionados con la Oferta Global.

Los recursos netos que recibamos de la Oferta Global serán utilizados para los siguientes fines:

- aproximadamente 95% de los recursos netos que recibamos serán reservados para ser utilizados en las adquisiciones futuras de hoteles; y
- aproximadamente 5% de los recursos netos que recibamos serán destinados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital, en el entendido que a esta fecha no se ha determinado un uso específico.

El monto de nuestros recursos netos estimados que se detalla en los párrafos anteriores no será utilizado para la adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio de HOTEL o para el pago de pasivos o para la adquisición de otros negocios o activos diferentes a los anteriormente descritos. A la fecha de este Prospecto, no contamos con compromiso alguno vinculante para la adquisición de hotel alguno al que vaya a destinarse los recursos derivados de la emisión descrita en este Prospecto. Dicho monto ha sido calculado usando un precio de colocación por Acción de Ps. 8.5 por Acción. Un cambio en el precio de colocación por Acción o el número de Acciones que sean efectivamente vendidas, resultará en un cambio de los recursos netos estimados.

2.3 Plan de Distribución

A más tardar en la Fecha de Cierre de Libro, HOTEL celebrará con los Intermediarios Colocadores Líderes, un contrato para la colocación, a través de la Oferta Global, conforme a la modalidad de toma en firme, de 215,625,000 Acciones (el “Contrato de Colocación”), de las cuales 203,655,412 Acciones corresponden a la Oferta en México (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México), y 11,969,588 Acciones corresponden a la Oferta MILA (incluyendo la Opción de Sobreasignación en MILA). GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, celebrará contratos de sindicación con otros intermediarios bursátiles mexicanos que participen en la colocación de las Acciones en la Oferta Global (los “Subcolocadores”).

La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación que podrá ejercer el Intermediario Colocador Líder de conformidad con el Contrato de Colocación), que serán distribuidas por los Intermediarios Colocadores Líderes y los Subcolocadores en la Oferta:

Intermediarios Colocadores Líderes	Número de Acciones	%
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	140,769,512	65.28%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	54,032,531	25.06%
Subcolocadores		
Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más	17,888,021	8.30%
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	2,934,936	1.36%

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes contempla distribuir las Acciones objeto de la Oferta Global (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera, en México y en Chile, países miembros del Mercado Integrado Latinoamericano, de conformidad con la regulación de dicho Mercado Integrado Latinoamericano, cuando la legislación aplicable y su régimen de inversión lo prevea expresamente, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta Global, de conformidad con la mecánica de asignación que se describe más adelante. Además, los Intermediarios Colocadores Líderes tienen la intención de distribuir las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, asesores de inversión independientes y otras entidades financieras que, conforme a su régimen autorizado, puedan adquirir las Acciones. Los Intermediarios Colocadores Líderes tienen la intención de lograr la mayor distribución posible de las Acciones, entre el mayor número de inversionistas.

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

Los Intermediarios Colocadores Líderes y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero mantienen, continuarán manteniendo y podrán mantener en el futuro relaciones de negocios con HOTEL y sus afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado a HOTEL y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta Global). Los Intermediarios Colocadores Líderes consideran que no tiene conflicto de interés alguno con la Emisora en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta Global.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Guillermo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Jorge Alberto Ancira Elizondo, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, accionistas indirectos de la Emisora a través del Fideicomiso de Administración, así como Francisco Zinser Cieslik han participado en la Oferta Global y han suscrito 57,137,635 Acciones, dicha distribución se realizó al Precio de Colocación determinado conforme a la mecánica descrita en el numeral 2 siguiente, y sin que dichas personas pudiesen participar en tal procedimiento, ni, en consecuencia, participar en la formación del Precio de Colocación; en el entendido que, sin embargo, se les aseguró la asignación de las Acciones por el monto antes referido. Salvo por lo anterior, la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes no tienen conocimiento que personas morales o personas físicas en lo individual o en grupo pretendan presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de Acciones en la Oferta Global, por un monto que, en lo individual, pueda ser mayor al 5% de la Oferta Global o que alguno de los Principales Accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora pretenda suscribir Acciones en la Oferta. Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores Líderes otorgarán preferencia alguna en la Oferta Global a las citadas personas, por lo que cualquier persona que desee invertir en las Acciones, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. La Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta Global, y de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de las Acciones en la Oferta Global. En caso que se lleven a cabo dichas adquisiciones y la Emisora o los Intermediarios Colocadores Líderes tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta Global a través del formato para revelar el número de adquirentes en la oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores Líderes y los Subcolocadores promoverán la Oferta Global entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores Líderes llevarán a cabo una mecánica de recepción de órdenes de compra y asignación de Acciones conforme a lo siguiente:

1. En la Fecha de Cierre de Libro, en horario entre las 8:00 y 14:00 horas, los inversionistas, a través de sus respectivas casas de bolsa, podrán ingresar sus posturas mediante el envío de éstas a la dirección de correo electrónico sindicatohotel@gbm.com.mx o bien por escrito a las oficinas de GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, quien concentrará las posturas recibidas, ubicadas en Insurgentes Sur 1605 piso 31, colonia San José Insurgentes, código postal 03900, Ciudad de México, a la atención de Luis de Garay Russ. En ambos casos se requerirá acuse de recibo por parte de GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa para probar la entrega de posturas. Las posturas que las casas de bolsa, por cuenta de sus inversionistas, presenten a los Intermediarios Colocadores Líderes deberán: (a) señalar el monto total en pesos que están dispuestos a invertir en la Oferta Global, en el entendido que aceptan y entienden la mecánica de subasta "holandesa modificada" descrita en el numeral 2 siguiente; (b) establecer el precio o los precios ofrecidos por las Acciones que se buscan adquirir, en el entendido que dichos precios deberán estar dentro del rango de precio establecido en el Prospecto Preliminar con un intervalo de precio de 10 (diez) centavos por Acción en todos los casos; (c) ser suscritas por el representante legal de la casa de bolsa respectiva (acompañadas por copia del documento o escritura pública que contenga sus facultades); y (d) las posturas presentadas por otros intermediarios distintos a los Intermediarios Colocadores Líderes deberán además, mencionar el dato de contacto del representante de dicha institución con el cuál se deberá suscribir o coordinar la suscripción del contrato de sindicación correspondiente.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir las Acciones, consultar a su respectiva casa de bolsa por medio de la cual decidan enviar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela.

2. Una vez recibidas las posturas de conformidad con lo previsto en el numeral 1 anterior, la asignación de las posturas se hará en la Fecha de Cierre de Libro bajo la modalidad de subasta "holandesa modificada", lo que

significa que las posturas recibidas por las Acciones se utilizarán para determinar el Precio de Colocación. El Precio de Colocación de las Acciones será aquél en el que exista suficiente demanda, creada a través de las posturas recibidas, para asignar la totalidad de las Acciones y se determinará en la Fecha de Cierre de Libro. En el evento que existan posturas iguales y que el libro esté excedido, las Acciones se asignarán a prorrata ente las posturas más bajas, después de asignar en su totalidad las Acciones solicitadas por las posturas más altas, pero siempre al mismo precio. A manera de ejemplo, se incluye la siguiente tabla que describe como se asignarían las Acciones via la modalidad de subasta “holandesa modificada”:

Ejemplos de posturas presentadas	Asignación / fijación de precio	% Acumulado del monto de la Oferta Global
30% de la Oferta a un precio de \$[A]	Estas posturas se surten al 100% al precio que resulte de la subasta	Asignado el 30% de la Oferta Global
30% de la Oferta a un precio de \$[B]	A este precio aún no se completa el 100% de la oferta por lo que estas posturas se asignan en su totalidad	Asignado el 60% de la Oferta Global
30% de la Oferta a un precio de \$[C]	En este precio se alcanza el 90% de la oferta por lo que se satisface toda la demanda	Asignado el 90% de la Oferta Global
75% de la Oferta a un precio de \$[D]	En este nivel de precio se satisface el 100% de la Oferta por lo que la subasta se asigna a este precio. El 10% de los valores de la Oferta Global se asignan a prorrata entre todas las posturas en este nivel	Asignado el 100% de la Oferta Global
15% de la Oferta a un precio de \$[E]	Estas posturas quedan fuera de la Oferta Global al estar a un precio inferior al que se cerró la subasta	

3. Las posturas recibidas fuera de la fecha y horarios establecidos en el numeral 1 anterior o que no cumplan con todos los requisitos señalados en el mencionado numeral 1, no serán aceptadas; en el entendido que, la aplicación de los porcentajes de asignación de Acciones puede generar un resultado de números no enteros, por lo que los Intermediarios Colocadores Líders podrán, a su discreción, redondear el número decimal de la asignación aplicable de Acciones a la alza o a la baja.

Todos los intermediarios bursátiles mexicanos están invitados a participar en la Oferta en México como miembros del sindicato colocador, así como asistir en la Fecha de Cierre de Libro a la construcción del libro y asignación de las posturas bajo la mecánica de subasta “holandesa modificada” a las oficinas de GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ubicadas en Insurgentes Sur 1605 piso 31, colonia San José Insurgentes, código postal 03900, Ciudad de México. Los intermediarios que presenten posturas y se les asignen Acciones conforme a lo previsto anteriormente, participarán como miembros del sindicato colocador. El derecho al cobro de comisiones está sujeto a la celebración de los contratos de sindicación correspondientes. Los Subcolocadores a quienes se les asigne un porcentaje (a) igual o menor al 20% (veinte por ciento) de las Acciones objeto de la Oferta en México serán miembros del sindicato y tendrán derecho a cobrar una comisión de colocación por un monto equivalente al 1.20% (uno punto veinte por ciento) del Precio de Colocación de las Acciones que les sean asignadas, más el correspondiente IVA, y (b) superior al 20% (veinte por ciento) de las Acciones objeto de la Oferta en México serán miembros colíderes del sindicato y tendrán derecho a cobrar una comisión de colocación por un monto equivalente al 1.80% (uno punto ochenta por ciento) del Precio de Colocación de las Acciones que les sean asignadas, más el correspondiente IVA. Los intermediarios que participen en la Oferta en México deberán comunicarse con el señor Luis de Garay Russ al teléfono (55) 54 80 66 74 o al correo electrónico lgaray@gbm.com.mx con la finalidad de celebrar el contrato de sindicación y demás documentos necesarios para considerarse miembros del sindicato colocador.

El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ingrese al sistema de Emisnet de la BMV en la Fecha de Cierre de

Libro.

A más tardar el día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda de las Acciones objeto de la Oferta Global, los Intermediarios Colocadores Líderes celebrará el Contrato de Colocación de Acciones con HOTEL. A su vez, GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa celebrará contratos de sindicación con los Subcolocadores. Las operaciones de registro de las Acciones serán realizadas por GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

El Contrato de Colocación establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

- (a) que los Intermediarios Colocadores Líderes hayan recibido de los asesores legales independientes de la Compañía, Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C., una opinión que cubra los aspectos descritos en el Contrato de Colocación;
- (b) que los Intermediarios Colocadores Líderes hayan recibido de los auditores externos de la Compañía, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en el Prospecto Preliminar (conocida como *comfort letter*); y
- (c) que se hayan obtenido todas las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, y que las mismas estén en vigor es sus términos.

El Contrato de Colocación establece que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta Global, de cumplirse cualesquiera de las siguientes condiciones resolutorias, las obligaciones asumidas por las partes excepto, en su caso, por las obligaciones de pagar gastos e indemnizar, se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(1)(A) que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias relevantes, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en el presente Prospecto hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en el capital social o deuda de largo plazo de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias relevantes, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Emisora o de sus subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores Líderes, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta Global, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el Contrato de Colocación;

(2) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Compañía en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional por México, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores Líderes, afecten negativamente o imposibiliten proceder con la Oferta Global o de conformidad con los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto;

(3) si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado para cotización de las

Acciones fuere cancelado por la BMV;

(4) si los Intermediarios Colocadores Líderes no pudieren colocar las Acciones como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;

(5) si la Emisora no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores Líderes los títulos que evidencien las Acciones materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas; y

(6) en caso de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora o a cualquiera de sus subsidiarias relevantes.

Los Intermediarios Colocadores Líderes podrán renunciar o dispensar cualquiera de las condiciones descritas anteriormente sin que se pierdan su derecho respecto de las mismas en adelante. El hecho de que los Intermediarios Colocadores Líderes renuncien a alguna condición, no significa que han renunciado a alguna otra.

La Emisora otorgará a los Intermediarios Colocadores Líderes una opción para adquirir 28,125,000 Acciones adicionales, la cual representará, el 15% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global, para cubrir las sobreasignaciones, si las hubiere, en la Oferta Global por los Intermediarios Colocadores Líderes. Dicha opción estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta Global y podrá ejercerse en una sola ocasión durante dicho período, a un precio igual al Precio de Colocación.

En la Fecha del Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores Líderes colocarán la totalidad de las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación), mismas que serán liquidadas a la Emisora por los Intermediarios Colocadores en fondos inmediatamente disponibles (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) respecto de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, en su caso, en cualquier fecha que ocurra 3 Días Hábiles después de la fecha de ejercicio de dicha opción, que deberá ocurrir a más tardar 30 días naturales contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV.

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes, podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo operaciones de estabilización a través de la BMV. Estas operaciones consistirán, en su caso, en operaciones de compra de las Acciones a través de la BMV con la finalidad de estabilizar el precio de las mismas, dentro de un período de hasta 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV.

En caso de iniciar operaciones de estabilización, GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa estará facultado para interrumpirlas en cualquier momento. Una vez que se lleven a cabo operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores Líderes lo harán del conocimiento del público inversionista a través de un comunicado enviado por medio de Emisnet.

De conformidad con el Contrato de Colocación, la Emisora, los Principales Accionistas y sus principales funcionarios se han obligado a observar, y la Emisora se ha obligado a causara que sus subsidiarias, sujeto a ciertas excepciones, durante el periodo comprendido entre la fecha del Contrato de Colocación y la fecha que ocurra 90 días naturales después, no ofrezcan, vendan, se obliguen a vender o de otra manera enajenen, cualquier Acción u otro valor de la Compañía que sea similar a las Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Líder Colocador, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones, ni a celebrar o participar en operaciones de cobertura (*swaps*, *hedges* u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos de propiedad respecto de Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o disponer, o de celebrar cualquier operación, intercambios (*swaps*), coberturas (*hedges*) u operaciones similares respecto de Acciones, sin el consentimiento

previo y por escrito del Intermediario Líder Colocador.

Ni la Compañía ni los Intermediarios Colocadores Líderes, en sus esfuerzos de venta de las Acciones, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV en los términos del apartado “Documentos de Carácter Público” del presente Prospecto.

2.4 Gastos relacionados con la oferta

Los principales gastos relacionados con la Oferta Global son:

	Montos
Comisiones por intermediación y colocación.	Ps. 46,880,562.57*
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	Ps. 40,846,453.83*
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Ps. 4,891,715.89*
Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más	Ps. 795,131.22*
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander	Ps. 347,261.63*
Derechos de estudio y trámite de la CNBV.	Ps. 20,234.00
Cuota de estudio y trámite de la BMV.	Ps. 20,238.26*
Derechos de inscripción en el RNV.	Ps. 463,659.00
Honorarios y gastos de asesores legales.	Ps. 3,135,300.00
Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.	Ps. 2,585,300.00
Graham Abogados, S.C.	Ps. 550,000.00
Honorarios y gastos de los auditores externos.	Ps. 2,204,000.00
Gastos de promoción y encuentros bursátiles.	Ps. 3,500,000.00

(*) Estos gastos relacionados con la Oferta Global incluyen el Impuesto al Valor Agregado.

El total de gastos relacionados con la Oferta Global es de aproximadamente Ps. 56,223,993.83

La Emisora pagará la totalidad de los gastos relacionados con la Oferta Global.

La Emisora recibirá aproximadamente Ps. 1,776,588,506.17.

2.5 Estructura de capital después de la oferta

La siguiente tabla muestra nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, así como la capitalización al 31 de marzo de 2016 y nuestra capitalización ajustada para reflejar los recursos netos provenientes de la venta de las Acciones en la Oferta Global.

Esta tabla debe leerse en conjunto con la información que se incluye en la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora” y los Estados Financieros incluidos en este Prospecto.

	Al 31 de marzo de 2016	
	Actual ⁽¹⁾	Ajustado ⁽²⁾
	(miles de Pesos)	(miles de Pesos)
Efectivo y Equivalentes ⁽³⁾	174,081	1,950,670
Pasivo a Largo Plazo	1,084,091	1,084,091
Pasivo a Corto Plazo	298,900	298,900
Pasivo Total	1,382,991	1,382,991
Capital Social	1,666,746	3,443,335
Utilidades Retenidas	293,365	293,365
Prima en Suscripción de Acciones	80,000	80,000
Total Capital Contable	2,267,918	4,044,507
Capitalización Total	3,650,909	5,427,498

- (1) La columna con información actual incluye información de la revisión al 31 de marzo de 2016.
- (2) La columna con información ajustada que se incluye en la tabla se presenta únicamente para fines ilustrativos y ha sido calculada utilizando el tamaño de la Oferta Global que es de 215,625,000 Acciones con un precio de Ps. 8.5 por Acción y utilizando los recursos netos de la oferta como se describen anteriormente.
- (3) Incluye efectivo restringido.

2.6 Nombres de las 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 el establecimiento de la Oferta Global descrita en el presente Prospecto:

HOTEL como Emisora.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo, como accionista fundador y presidente del Consejo de Administración de la Emisora.

Walton Street Capital, como accionista fundador.

Nexus Capital, como accionista fundador.

GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como Intermediario Colocador Líder.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como Intermediario Colocador Líder.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como auditores externos de la Emisora.

Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C., como asesor legal de la Emisora.

Graham Abogados, S.C., como asesor legal de los Intermediarios Colocadores Líderes.

Enrique Martínez (Director de Finanzas) y/o Miguel Bornacini (Director de Relación con Inversionistas), son la personas encargadas de las relaciones con los inversionistas y podrán ser localizadas en las oficinas de la Emisora ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, México, Distrito Federal, en el teléfono +52 55-5261-0800 o mediante correo electrónico a la dirección inversionistas@gst-hotels.com.

Salvo por Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Walton Street Capital y Nexus Capital, quienes son accionistas de la Emisora, ninguna de las personas mencionadas en esta sección tiene interés económico alguno directo o indirecto sobre la Emisora.

2.7 Dilución

Al 31 de marzo de 2016, el valor tangible neto en libros fue de Ps. 7.84 por Acción. El valor tangible neto por Acción representa el valor en libros de nuestro capital social dividido por el número de Acciones en circulación.

El valor tangible neto en libros por Acción descrito en el párrafo anterior se incrementaría a Ps. 8.02 por Acción, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, después de haber dado efecto a la colocación de 215,625,000 Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Global y a Ps. 8.5 por Acción, considerando que no se ejerce la Opción de Sobreasignación:

- al Precio de Colocación por Acción de Ps. 8.5, según lo descrito en la portada de este Prospecto, y
- después de deducir los descuentos y las comisiones de intermediación, y los gastos estimados asociados con la Oferta Global, la totalidad de los cuales serán pagados por la Emisora.

Este importe representa un aumento inmediato para nuestros accionistas de Ps. 0.17 en el valor tangible neto en libros por Acción y una dilución inmediata para nuestros inversionistas de Ps. 0.48 en el valor tangible neto en libros por Acción, después de dar efecto a la colocación de 215,625,000 Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Global, al Precio de Colocación de Ps. 8.5 por Acción.

La siguiente tabla muestra la dilución en nuestro valor neto en libros:

	Por Acción
Precio de Colocación	Ps. 8.50
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Global	Ps. 7.84
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la colocación de las Acciones	Ps. 0.17
Valor tangible neto en libros ajustado después de la Oferta Global	Ps. 8.02
Dilución en el valor tangible neto en libros para los compradores	Ps. 0.48

Cada incremento (disminución) de Ps. 1.00 en el Precio de Colocación por Acción, considerando que se ofrecen el mismo número de Acciones, incrementará (disminuirá) nuestros recursos netos derivados de la Oferta Global, después de deducir los descuentos, comisiones y gastos relacionados con la Oferta Global, en aproximadamente Ps. 215,625,000.00

2.8 Accionistas Vendedores

La Oferta Global consiste en una oferta pública primaria de suscripción de Acciones por lo que no habrá accionistas vendedores.

2.9 Información del mercado de valores

Las Acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HOTEL".

El comportamiento de la acción al cierre del 31 de marzo de 2016, se describe a continuación:

Comportamiento mensual de la acción:

Fecha	Máximo (\$)	Mínimo (\$)	Volumen Promedio (acciones)
sep-14	9.60	9.06	409,129
oct-14	9.40	8.95	260,022
nov-14	9.13	8.33	65,241
dic-14	8.50	7.81	232,885
2014	9.60	7.81	226,936
ene-15	8.22	7.82	86,722
feb-15	8.26	7.68	279,699
mar-15	8.27	7.91	270,623
abr-15	8.59	8.05	207,744
may-15	8.60	8.20	142,976
jun-15	8.39	8.14	168,009
jul-15	8.21	7.95	209,704
ago-15	7.85	7.30	123,155
sep-15	7.79	7.10	79,592
oct-15	8.50	7.10	251,111
nov-15	8.46	8.14	94,946
dic-15	9.25	8.20	252,361
2015	9.25	7.10	181,237
ene-16	9.20	8.49	119,645
feb-16	8.60	8.09	29,252
mar-16	8.38	7.81	53,761

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.

Fuente: Infosel

* Información al 31 de marzo de 2016

Comportamiento semestral de la acción:

Fecha	Máximo (\$)	Mínimo (\$)
2S2014	9.60	7.81
1S2015	8.60	7.68
2S2015	9.25	7.10
dic-14	8.50	7.81

Fuente: Infosel

La función del formador de mercado es brindar liquidez a la Emisora con posturas de compra y venta con un *spread* pactado. Para más información respecto de la actuación del Formador de Mercado, ver la sección “2.10 Formador de Mercado” de este Prospecto.

Al 31 de marzo de 2016, la Emisora tenía aproximadamente 503 accionistas. Al 31 de marzo de 2016, solamente el Fideicomiso de Administración contaba con una participación mayor al 5% del capital social de la Emisora.

Para mayor información respecto de los Accionistas de la Emisora, ver la sección “Accionistas” de este Prospecto.

2.10 Formador de mercado

La única firma con la que la Emisora tiene un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado es con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Los valores se identifican con las siguientes características:

- Tipo de valor: Accionario
- Clave de cotización (emisora y serie): HOTEL
- Código ISIN / CUSIP; MX01HO0900008

El monto promedio operado mensual en HOTEL por UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como formador de mercado, del 29 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.8,746,643, mientras que el promedio operado mensual en el mercado, durante el mismo periodo fue de Ps. 31,904,450.

El contrato inició su vigencia a partir del 29 de enero de 2015 y su vigencia es hasta el 5 de febrero de 2017. El contrato tiene como objeto, la prestación de servicios de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

3. LA EMISORA

Somos una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles flexible y adaptable ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

A la fecha de este Prospecto, operamos 16 hoteles, 9 propios y 7 de terceros, mismos que están ubicados en 10 ciudades de la República Mexicana, para un total de 4,265 habitaciones. De los 16 hoteles en operación, 6 son hoteles de playa, que suman 2,131 habitaciones, en tanto que 10 son hoteles urbanos que suman 2,134 habitaciones. Adicionalmente, iniciaremos operaciones de un hotel urbano adicional localizado en la ciudad de Monterrey a principios del tercer trimestre del 2016, el cual contará con 207 habitaciones. Así mismo, contamos con dos hoteles que están en desarrollo, que se ubicarán en la Ciudad de México, y que conjuntamente sumarán 450 habitaciones a nuestro portafolio, para un total de 19 hoteles y 4,922 habitaciones.

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestro portafolio de hoteles al 31 de marzo del 2016.

#	Nombre del Hotel	No. de Habs.	Habs. de Club Vacacionero	Total Habs.	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ubicación
1	Hilton Guadalajara	450	-	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Guadalajara, Jal.
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	-	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey, N.L.
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	-	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad Juárez, Chi.
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	500	-	Urbano	Gran Turismo	28	En Proceso	Ciudad de México
5	Krystal Urban Cancún	212	-	212	100%	Urbano	4 estrellas	15	En Proceso	Cancún
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	-	215	100%	Urbano	5 estrellas	11	En Proceso	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	-	134	15%	Urbano	4 estrellas	7	En Proceso	Monterrey, N.L.
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	117	-	Urbano	4 estrellas	6	En Proceso	Paraíso, Tabasco.
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	96	-	Urbano	4 estrellas	3	En Proceso	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	-	140	100%	Urbano	4 estrellas	1	En Proceso	Guadalajara, Jal.
11	Krystal Monterrey	207	-	207	-	Urbano	5 estrellas	Inicio de operaciones 3T-16		Monterrey, N.L.
	Subtotal Urbano	2,341	0	2,341						
12	Krystal Resort Cancún	434	68	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún, Q.R.

13	Krystal Resort Ixtapa	255		255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa, Gue.
14	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	160	420	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta, Jal.
15	Hilton Puerto Vallarta Resort	259		259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta, Jal.
16	Krystal Beach Acapulco	347	53	400	100%	Playa	4 estrellas	36	En Proceso	Acapulco, Gue.
17	Krystal Grand Punta Cancún	295		295	100%	Playa	Gran Turismo	31	En Proceso	Cancún
Subtotal Playa		1,850	281	2,131						
Total en Operación		4,191	281	4,265⁽¹⁾						
18	Krystal Residences & Suites	200	-	200	50%	Urbano	5 estrellas	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México
19	Krystal Grand Insurgentes	250	-	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 1S-18		Ciudad de México
Total en Desarrollo		450	-	450						
Total		4,641	281	4,922						

⁽¹⁾No incluye las 207 habitaciones del Hotel Krystal Monterrey.

La diversidad de nuestro portafolio hotelero nos permite tener una mejor estabilidad en ingresos y utilidades debido a la contraciclicidad en la estacionalidad entre hoteles urbanos y de playa. Asimismo, esta diversidad nos permite implementar ventas cruzadas entre nuestra base de clientes.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia sumada, entre dichas personas, de más de 100 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, desarrollado y operado, conjuntamente, más de 7,000 habitaciones en México y Latinoamérica y ha trabajado en equipo durante 20 años (incluyendo los últimos 6 años en la Compañía).

Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria. Uno de nuestros objetivos es incorporar hoteles que tengan valor estratégico para nosotros y nuestros inversionistas, que nos ofrezcan un crecimiento potencial de largo plazo y rentabilidad en distintos mercados relevantes.

Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, la conversión de uso o el desarrollo de propiedades o por medio de agregar contratos de operación celebrados con terceros.

Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado con más de 35 años de presencia en México, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros. Adicionalmente, la marca Krystal representa una gran oportunidad para el caso de conversión de hoteles existentes o bien espacios que tengan otro uso (oficinas, residencial, etc.).

3.1 Historia y desarrollo de la emisora

La Emisora se constituyó el 24 de noviembre de 2006 bajo la denominación "Chartwell Residencial, S. de R.L. de C.V.", según consta en la escritura pública número 55,676 otorgada ante el Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario

público No. 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 18 de diciembre de 2006 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 358109.

Como resultado de la asociación entre nuestros socios Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell, se cambió la denominación a Grupo Hotelero Santa Fe y se reformaron íntegramente los estatutos sociales de HOTEL, según consta en la escritura pública número 34,081 de fecha 26 de febrero de 2010, otorgada ante el Lic. Juan Guillermo Domínguez Meneses, notario público No. 159 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito el 22 de abril de 2010 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 358109.

Iniciamos operaciones en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles con un total de 720 habitaciones. Adicionalmente, en 2010 celebramos tres contratos de operación con Grupo Chartwell para operar los hoteles Krystal ubicados en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta, lo que nos permitió operar, a principios del 2011, un total de 1,848 habitaciones. En octubre de 2012 abrimos el Hilton Puerto Vallarta, la primera propiedad desarrollada por nosotros con 259 habitaciones y suites, y posteriormente ese mismo año tomamos la operación de los hoteles Mosquito Blue y Mosquito Beach en Playa del Carmen, los cuales dejamos de operar en 2013 y 2014, respectivamente.

En el transcurso del 2013, adquirimos dos hoteles, el primero en Acapulco en el mes de abril y el segundo en Cancún en el mes de septiembre, con un total de 400 y 295 habitaciones, respectivamente. Al momento de la adquisición del hotel ubicado en Acapulco (anteriormente conocido como Avalon Acapulco) iniciamos la operación bajo la marca Krystal Beach; asimismo en mayo de 2014, empezamos a operar el hotel de Cancún bajo la marca Krystal Grand (anteriormente conocido como Hyatt Regency Cancún), ambos como parte de la estrategia de posicionamiento de la marca Krystal.

En septiembre de 2013, firmamos un contrato de operación de un hotel en desarrollo ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey. En agosto del 2015 inició operaciones el hotel Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, que cuenta con 134 habitaciones. El desarrollo de este hotel fue resultado de una asociación entre una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, con una participación del 85% y HOTEL con una participación del 15%.

En ese mismo mes, también firmamos un contrato de operación de un hotel en desarrollo propiedad de un tercero ubicado en Paraíso, Tabasco. En octubre del 2015 el hotel que cuenta con 117 habitaciones inició operaciones bajo la marca Hampton Inn & Suites.

En diciembre de 2013, firmamos el contrato de operación de un hotel en la Ciudad de México que anteriormente era operado bajo la marca Meliá. Como parte de la estrategia de la empresa en el fortalecimiento de la marca Krystal, el nombre del hotel fue cambiado a Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City. El hotel, que durante 2015 fue completamente remodelado bajo los estándares de nuestra marca Krystal Grand®, está ubicado sobre Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México y cuenta con 500 habitaciones.

En abril de 2014 adquirimos un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, para llevar a cabo una conversión de uso del inmueble a hotel y operarlo bajo la marca Krystal Urban®. El hotel inició operaciones durante marzo del 2016 como el Krystal Urban Guadalajara, cuenta con 140 habitaciones y fortalece el posicionamiento de la marca Krystal Urban®.

En agosto de 2014 se acordó la adquisición, por parte de HOTEL, del 50% del hotel Hilton Puerto Vallarta, propiedad de Grupo Chartwell, la cual se hizo efectiva en septiembre de 2014; por lo que, a partir de dicha fecha, somos propietarios de dicho hotel en su totalidad.

El 11 de septiembre de 2014 la Emisora realizó una oferta pública inicial de sus acciones adoptando la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable. Las acciones de HOTEL cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el ticker HOTEL.

En diciembre de 2014 HOTEL adquirió, un hotel de 212 habitaciones para ser operado por la Sociedad bajo la marca Krystal Urban, denominado "Krystal Urban Centro Cancún" ubicado en, Cancún, Quintana Roo. La adquisición se contempló como parte de la estrategia de crecimiento de HOTEL al fortalecer su posición en el segmento turístico y hotelero mediante la operación del primer hotel de HOTEL que operará bajo la marca Krystal Urban, ubicado en el corazón de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Con dicha adquisición, la Emisora logra una sinergia con otros dos hoteles en Cancún, el Krystal Cancún Resort (el cual es operado por HOTEL) y el Krystal Grand Punta Cancún (el cual además de ser propiedad de HOTEL es operado por HOTEL), en aras de tener una mayor participación en uno de los principales destinos del país.

En mayo del 2015, adquirimos un hotel de 215 habitaciones en el Estado de México, el cual es operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara".

En diciembre de 2015, firmamos una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados mexicano con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos que incluirá un hotel categoría Gran Turismo, un centro gastronómico que albergará 3 ó 4 restaurantes de alto perfil y 100 unidades de condohotel que podrán participar dentro de un pool de rentas administrado por el hotel. El inmueble se encuentra ubicado sobre la Av. Insurgentes Sur en la Ciudad de México, se estima que la inversión durante 2016 y 2017 será de Ps. 1,115 millones entre capital y deuda, de los cuales aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel, cuya apertura se estima durante la primera mitad de 2018. El hotel contará con aproximadamente 250 habitaciones y será operado bajo la marca Krystal Grand®.

En diciembre del 2015, firmamos el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en la Av. Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. El hotel que anteriormente era operado bajo marca DoubleTree by Hilton, es actualmente operado bajo la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. Dicho hotel cuenta con 96 habitaciones.

Así mismo, durante el segundo semestre del 2015 comenzamos a operar 45 habitaciones adicionales que fueron desarrolladas por el propietario del hotel Krystal Resort Cancún.

En mayo del 2016, firmamos el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en Corregidora No. 519 Oriente, en la zona centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, frente a la Plaza Hidalgo y a un costado del antiguo ayuntamiento. El hotel, que actualmente es operado bajo una reconocida marca nacional, será operado por la Compañía y comercializado como Krystal Monterrey. El propietario del hotel, que cuenta con 207 habitaciones, llevará a cabo las adecuaciones y mejoras necesarias para asegurar los estándares de la marca Krystal® de acuerdo a un plan de remodelación integral por un monto aproximado de Ps. 50 millones.

También en mayo de 2016, anunciamos una co-inversión con un grupo de inversionistas privados mexicano para llevar a cabo la conversión de un edificio de oficinas en suites de lujo para estancias prolongadas que incluirán servicios complementarios y estacionamiento. El inmueble está ubicado sobre Av. Insurgentes Sur, en la Ciudad de México y la inversión total estimada, que se llevará a cabo durante 2016 y 2017, será de Ps. 493 millones. La Compañía aportará el 50% de la inversión y la apertura se estima durante el tercer trimestre de 2017. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que contará con aproximadamente 200 suites, que serán comercializadas bajo la marca Krystal Residences & Suites y operadas por la Compañía.

Esperamos continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles, conversiones de uso, desarrollo total o parcial de hoteles y de continuar agregando contratos de operación de hoteles propiedad de terceros.

3.2 Descripción del negocio

3.2.1 Actividad principal

Somos una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles flexible y adaptable ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos. Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

Mediante el uso eficiente de nuestros recursos y el desarrollo de nuestros canales de venta y de distribución, hemos logrado altos niveles de ocupación en comparación con el promedio de la industria hotelera en México, sin descuidar nuestro ADR por habitación. Durante 2015⁴, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 68.6% y Ps 1,253, respectivamente. Bajo nuestra estrategia de venta y mercadotecnia, preferimos realizar ventas a través de canales propios como nuestra página web y nuestra central de reservaciones, así como nuestro programa de Lealtad Krystal Rewards, disminuyendo así los costos de intermediación. No obstante, también originamos ventas a través de medios operados por terceros, incluyendo OTAs, TTOOs Nacionales, TTOOs Internacionales, planeadores de convenciones, grupos y congresos, consorcios y cuentas comerciales y corporativas, así como a través de los canales de distribución de nuestras franquicias, como se detalla más adelante.

Utilizamos un modelo de negocio que consideramos de alta eficiencia y que logra maximizar nuestros ingresos al optimizar nuestra ADR utilizando tarifas dinámicas que se ajustan convenientemente para aprovechar la oferta y demanda del mercado, a través de estrategias de maximización de ingresos (*revenue management*). Nuestra diversificación en hoteles de playa y urbanos en las distintas categorías (cuatro, cinco estrellas y Gran Turismo) nos ha permitido mantener ADRs que nos han proporcionado altos niveles de rentabilidad a lo largo de los años. El tener hoteles en destinos estratégicos de playa y ciudad, nos ha permitido generar ventas cruzadas con intermediarios que buscan tanto negocio corporativo, de grupos y convenciones, como vacacional. El poder ofrecer distintas categorías de hoteles a los intermediarios en diferentes canales de distribución como OTAs, Consorcios y TOOs, diferentes categorías de hoteles, nos permiten tener una comercialización robusta, atractiva y dinámica.

Nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos

Nuestra plataforma de hoteles abarca distintos productos. Operamos hoteles de playa y hoteles urbanos bajo marcas propias y de terceros, incluyendo marcas propias como Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Beach y Krystal Urban y marcas licenciadas como Hilton, Hilton Resorts, Hilton Garden Inn y Hampton Inn & Suites. A la fecha de este Prospecto, nuestras habitaciones se distribuyen de la siguiente forma:

⁴ Las métricas operativas para 2015 consideran 3,316 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,125. Se excluyen 809 habitaciones debido a que dichas habitaciones: (i) forman parte del Club Vacacional, (ii) fueron habitaciones que no estuvieron disponibles durante el período en cuestión, (iii) fueron habitaciones que se encontraban en remodelación, o (iv) fueron habitaciones que resultaron de ampliaciones realizadas durante el período en cuestión.

#	Hotel	No. Cuartos	Propiedad	Estado	Ciudad	Servicio
1	Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City	500	Terceros	Distrito Federal	Mexico	Servicio Completo
2	Hilton Guadalajara	450	Propio	Jalisco	Guadalajara	Servicio Completo
3	Hilton Garden Inn Monterrey	150	Propio	Nuevo León	Monterrey	Servicio Selecto
4	Krystal Urban Ciudad Juárez	120	Propio	Chihuahua	Ciudad Juárez	Servicio Completo
5	Krystal Urban Cancún Centro	212	Propio	Quintana Roo	Cancún	Servicio Completo
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto ⁽²⁾⁽³⁾	134	Parcial	Nuevo León	Monterrey	Servicio Completo
7	Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco ⁽³⁾	117	Terceros	Tabasco	Paraíso	Servicio Completo
8	Krystal Satélite María Bárbara ⁽³⁾	215	Propio	Estado de México	Estado de México	Servicio Completo
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México ⁽³⁾	96	Terceros	Ciudad de México	Ciudad de México	Servicio Completo
10	Krystal Urban Guadalajara ⁽³⁾	140	Propio	Jalisco	Guadalajara	Servicio Completo
11	Krystal Monterrey	207	Terceros	Nuevo León	Monterrey	Servicio Completo
Subtotal hoteles urbanos		2,341				
12	Krystal Resort Cancún	502	Terceros	Quintana Roo	Cancún	Todo Incluido
13	Krystal Beach Acapulco	400	Propio	Guerrero	Acapulco	Servicio Completo
14	Krystal Resort Puerto Vallarta	420	Terceros	Jalisco	Vallarta	Servicio Completo
15	Krystal Grand Punta Cancún	295	Propio	Quintana Roo	Cancún	Todo Incluido
16	Hilton Puerto Vallarta	259	Propio	Jalisco	Puerto Vallarta	Todo Incluido
17	Krystal Resort Ixtapa	255	Terceros	Guerrero	Ixtapa	Servicio Completo
Subtotal hoteles de playa		2,131				
Total en Operación		4,265⁵				
18	Krystal Suites & Residences	200	Propio	Ciudad de México	Ciudad de México	Servicio Completo
19	Krystal Grand Insurgentes	250	Propio	Ciudad de México	Ciudad de México	Servicio Completo
Subtotal hoteles en construcción		250				
Total		4,922				

(1) El hotel se encontraba en desarrollo durante 2015 e inició operaciones en marzo de 2016

(2) HOTEL tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

(3) Los hoteles Krystal Satélite María Bárbara, Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México no estuvieron disponibles durante todo el 2015, en virtud que iniciaron operaciones el 5 de mayo, el 27 de agosto, el 15 de octubre y el 22 de diciembre, respectivamente.

Operamos hoteles dentro de distintas categorías. Nuestros hoteles de playa abarcan desde la categoría de 4 y 5 estrellas y Gran Turismo. La SECTUR y la OMT son las encargadas de determinar y unificar los criterios en cuanto a la clasificación hotelera tomando en cuenta las instalaciones y servicios de los inmuebles tales como tamaño de las habitaciones, la limpieza y la disponibilidad de salones y servicios adicionales. Las categorías se otorgan con base

⁵ No incluye las 207 habitaciones del Hotel Krystal Monterrey

en tabuladores domésticos que pueden variar de los tabuladores internacionales. Un hotel de 5 estrellas en México generalmente corresponde a un hotel de 4 estrellas en el mercado norteamericano.

A continuación se muestra un desglose de los ingresos que representan los hoteles de playa y los hoteles urbanos durante los últimos tres años: 481,411

	2015 (miles de Pesos)			2014 (miles de Pesos)			2013 (miles de Pesos)		
	Urbanos	Playa	Otros ⁽¹⁾	Urbanos	Playa	Otros ⁽¹⁾	Urbanos	Playa	Otros ⁽¹⁾
Ingresos totales de operación	363,502	532,477	64,140	245,382	425,098	51,482	238,844	202,706	39,861
Porcentaje de ingresos	37.9%	55.5%	6.7%	34.0%	58.9%	7.1%	49.6%	42.1	8.2%

⁽¹⁾Aquellos ingresos que no pueden ser directamente asignados a los diferentes segmentos de hoteles propios (urbanos y resorts) tales como salarios, renta de oficinas y otros gastos administrativos. En esta categoría también se incluyen los ingresos por la operación de hoteles de terceros.

Hoteles de playa

Actualmente operamos 6 hoteles de playa, 3 propios y 3 de terceros con una capacidad total de 2,131 cuartos. Nuestros hoteles de playa se ubican en varios de los principales destinos turísticos de México, incluyendo Acapulco, Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta.

A continuación se incluye una lista de los hoteles de playa de los que somos dueños o que operamos a la fecha de este Prospecto.

- Krystal Grand Punta Cancún;
- Krystal Beach Acapulco;
- Hilton Puerto Vallarta;
- Krystal Resort Cancún;
- Krystal Resort Puerto Vallarta;
- Krystal Resort Ixtapa

Medimos el desempeño de nuestros hoteles con base en tres métricas: ocupación, tarifa diaria e ingresos por cuartos disponibles (RevPAR). Nuestros hoteles de playa han mostrado un comportamiento positivo en los últimos años logrando prácticamente igualar los resultados generados previo a la crisis económica de 2008 y los efectos de la influenza de 2009. El promedio de ocupación durante el 2015 en nuestros hoteles de playa fue de 72% mientras que en 2014, dicha ocupación alcanzó 68.2%. La tarifa diaria promedio en nuestros hoteles de playa fue de Ps. 1,145.7 en 2014 y de Ps. 1,472 en 2015. El RevPAR fue de Ps. 935.4 en 2015, mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 781.9 en 2014.

Operamos nuestros hoteles de playa tanto bajo el esquema todo incluido (*all-inclusive*), en el que los clientes cuentan con servicios de alimentos y bebidas incluidos en su tarifa, como bajo el esquema “plan europeo”, en el que la tarifa únicamente incluye la habitación.

Además de las habitaciones, los hoteles de playa cuentan, en total, con 44 centros de consumo adicionales, los cuales incluyen restaurantes, spas y tiendas.

Hoteles Urbanos

A la fecha de este Prospecto, operamos 10 hoteles urbanos con capacidad de 2,134 habitaciones. Nuestros hoteles urbanos cuentan con 10,859 m² de construcción para reuniones y convenciones y se ubican en algunos de los principales centros de negocios en México, incluyendo Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Del total de hoteles urbanos operados, 6 son de nuestra propiedad y 4 son propiedad de terceros.

Actualmente operamos los siguientes hoteles urbanos:

- Hilton Guadalajara;
- Hilton Garden Inn Monterrey;
- Krystal Urban Ciudad Juárez;
- Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City;
- Krystal Urban Cancún Centro;
- Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México;
- Krystal Satélite María Bárbara;
- Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto⁶;
- Hampton Inn Paraíso, Tabasco.
- Krystal Urban Guadalajara

Adicionalmente, estimamos que (i) durante el tercer trimestre de 2016 iniciaremos la operación del hotel Krystal Monterrey, (ii) durante el tercer trimestre de 2017 iniciaremos la operación de Krystal Residences & Suites en la Ciudad de México, y (iii) durante el primer semestre del 2018 iniciaremos la operación del hotel Krystal Grand Insurgentes en la Ciudad de México.

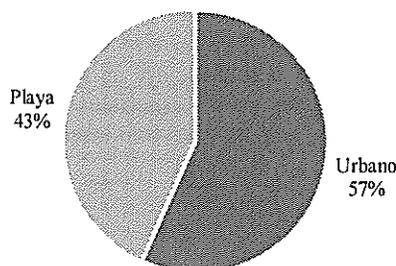
El promedio de ocupación durante el 2015 en nuestros hoteles urbanos fue de 57.1% mientras que, en 2014, dicha ocupación alcanzó 59.5%. La tarifa diaria promedio en nuestros hoteles urbanos fue de Ps. 1,219 en 2015 y de Ps. 1,145 en 2014. El RevPAR en 2015 fue de Ps. 767 mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 664.3 en 2014.

Además de las habitaciones, nuestros hoteles urbanos cuentan, en total, con 27 centros de consumo adicionales, los cuales incluyen restaurantes, spas y tiendas.

A la fecha de este Prospecto, las habitaciones de nuestros hoteles de acuerdo a la diversificación en los hoteles es según lo señalado en la siguiente gráfica (incluye los hoteles Krystal Monterrey, Krystal Residences & Suites y Krystal Grand Insurgentes):

⁶ HOTEL tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

Portafolio de hoteles



Segmentos en la industria hotelera

Tipos de Servicios

Los tipos de servicios que actualmente ofrecemos o pensamos ofrecer en un futuro son los siguientes:

- ***Servicio Limitado.*** Los hoteles con éste servicio son propiedades que ofrecen una serie de servicios convenientes a las necesidades de un perfil de cliente que no necesita grandes instalaciones y se caracteriza por tener además de sus habitaciones un poco más pequeñas que las de los hoteles con servicios selectos y completos, un pequeño restaurante que ofrece desayuno continental o un pequeño buffet con desayuno americano más completo, pequeñas salas de juntas y centro de negocios. A la fecha del presente Prospecto no contamos con hoteles se ofrezcan únicamente el Servicio Limitado.
- ***Servicio Selecto.*** Son hoteles con servicios más completos y robustos que los de servicios limitados, ofreciendo restaurantes y bares con carta y buffet, además de salones de juntas y grupos, alberca, gimnasio y centro de negocios. Dentro de este tipo de servicio tenemos nuestros hoteles Hilton Garden Inn en Monterrey, Krystal Business en Ciudad Juárez con un nivel un poco superior al de servicios limitados y Hilton Garden Inn en el Aeropuerto de Monterrey.
- ***Servicio Completo.*** Estos hoteles cuentan con instalaciones más robustas en su oferta de habitaciones, alimentos y bebidas, salones para eventos sociales, grupos y convenciones, centro de negocios, así como en sus servicios de valet parking, bell boys, concierge y lavandería. Dentro de este segmento, contamos con los hoteles Hilton Guadalajara y Hilton Puerto Vallarta, Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa, Krystal Resort Puerto Vallarta, Krystal Resort Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún.
- ***Paquetes EP (European Plan – Plan Europeo).*** Este tipo de paquetes que adquiere el cliente al momento de reservar, incluye solamente el alojamiento dentro del hotel. En nuestros hoteles Krystal comercializamos tanto este tipo de paquetes como los todo incluido (*all inclusive*), dando la opción al cliente a escoger el que más le convenga. Nuestros hoteles urbanos se comercializan en plan europeo.
- ***Plan Todo Incluido (All Inclusive).*** Estos paquetes incluyen tanto el alojamiento como todos los alimentos y bebidas durante la estancia del cliente. Los servicios como SPA, lavandería y largas distancias no están incluidos. Nuestro hotel Hilton Puerto Vallarta solo vende paquetes todo incluido (*all inclusive*) de lujo con opciones ilimitadas en alimentos y bebidas.

- **Plan Híbrido:** Es un plan que permite comercializar el All Inclusive y el Plan Europeo (solo habitación) a elección del cliente. Esto permite que el hotel tenga un mercado que no esté acotado a solo una de estas modalidades.
- **Club Vacacional.** Ofrecemos a los socios que adquirieron Club Vacacional por una semana (s) durante el año, un servicio de Club tipo Concierge el cual incluye un registro personalizado, diferentes actividades recreacionales, coctel de bienvenida y descuentos especiales del 20% en alimentos y bebidas. Servicio disponible en los hoteles Krystal Beach Acapulco, Krystal Resort Puerto Vallarta y Krystal Resort Cancún.

Categorías

Nuestros hoteles operan en las siguientes categorías.

- **Hoteles de 4 estrellas.** Son hoteles con calidad en productos y servicios más selectos y completos con relación a los de tres estrellas, tales como restaurantes y bares, salones de eventos y grupos, e instalaciones en general. En esta categoría se ubican nuestros hoteles Hilton Garden Inn Monterrey, Krystal Urban Ciudad Juárez, Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto⁷, Krystal Urban Cancún Centro, Krystal Urban Guadalajara, Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México.
- **Hoteles de 5 estrellas.** En esta categoría se ubican los hoteles operados Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa, Krystal Satélite María Bárbara, Krystal Resort Puerto Vallarta y próximamente Krystal Monterrey y Krystal Residences & Suites Ciudad de México⁸. Estos hoteles ofrecen servicios completos en habitaciones de superiores y villas, alimentos y bebidas con cafeterías, restaurantes, albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones Concierge.
- **Hoteles "Gran Turismo".** Los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta, Hilton Guadalajara, Krystal Grand Insurgentes⁹ y Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City se encuentran dentro de este concepto. En esta categoría se ofrecen servicios completos y superiores en habitaciones de lujo, alimentos y bebidas en restaurantes de especialidades (alto nivel gastronómico), albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones Concierge.

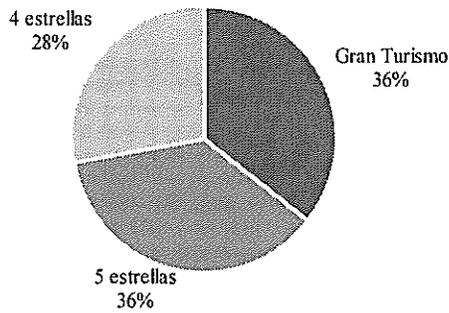
A la fecha de este Prospecto, las habitaciones de nuestros hoteles se distribuyen en categorías según lo señalado en la siguiente gráfica (incluye el hotel Krystal Grand Insurgentes que se encuentra en desarrollo):

⁷ HOTEL tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

⁸ El Krystal Monterrey será operado por la Compañía a partir del 1 de julio del 2016 y se estima que la conversión del Krystal Residences & Suites se termine durante el tercer trimestre de 2017.

⁹ Se estima que el hotel entrará en operación durante el 2018.

Clasificación de los hoteles

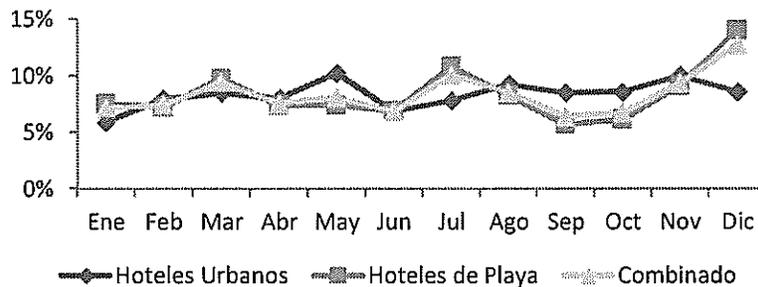


Estacionalidad

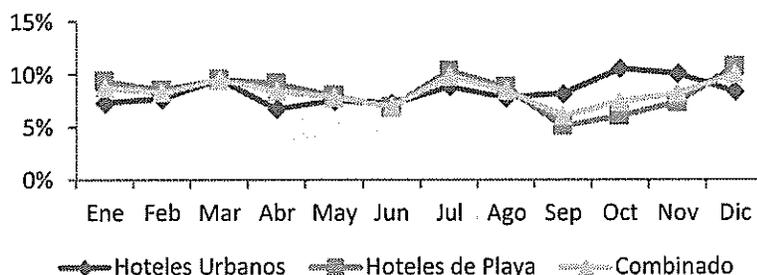
La industria hotelera es estacional. Sin embargo, una mezcla adecuada entre hoteles de playa y hoteles urbanos disminuye significativamente la estacionalidad de nuestra plataforma de propiedades. Los hoteles urbanos típicamente muestran menores niveles de ocupación e ingresos durante los periodos vacacionales, mientras que durante los periodos vacacionales los hoteles de playa muestran mayor ocupación y niveles de ingresos.

A continuación se incluyen gráficas por año que muestran la estacionalidad (medida como ingresos totales) de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos durante los últimos tres años.

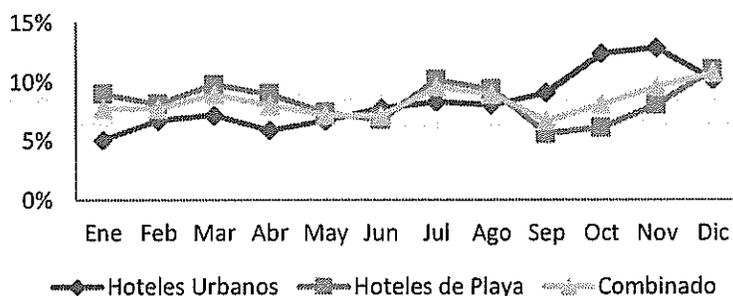
Estacionalidad 2013



Estacionalidad 2014



Estacionalidad 2015



Ver sección “Descripción de los principales activos” para una descripción del portafolio actual de los hoteles administrados por la Emisora.

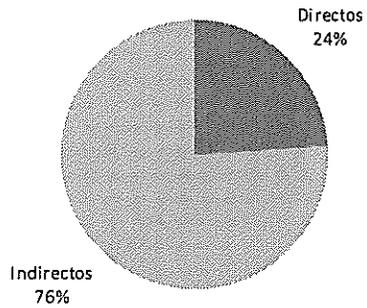
3.2.2 Canales de distribución

Utilizamos los siguientes medios para originar las ventas y promoción de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos:

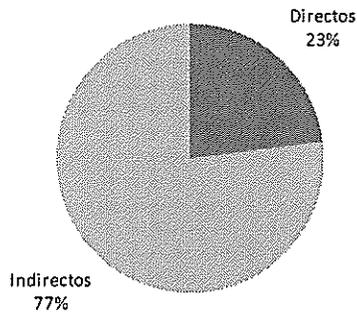
- Hoteles de Playa:
 - Canales Directos: nuestras propias páginas web, grupos, ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos y Convenciones), tripulaciones, paquetes y promociones y clientes directos, entre otros ;
 - Canales Indirectos: OTAs (como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity), Tour Operadores nacionales e internacionales, grupos y agencias de viajes, entre otros.
- Hoteles Urbanos
 - Canales Directos: nuestras propias páginas web, ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos y Convenciones), cuenta comercial, tripulaciones, paquetes y promociones y clientes directos, entre otros.
 - Canales Indirectos: OTAs (como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity), consorcios, Tour Operadores nacionales e internacionales, agentes de viajes y cuenta comercial, entre otros.

Las ventas de nuestros hoteles de playa dependen en mayor medida de nuestra distribución a través de OTAs, grupos generados por nuestra fuerza de venta corporativa, TTOOs Nacionales y las páginas de internet de nuestros hoteles. A continuación se muestran las fuentes de nuestras ventas durante los últimos 3 años.

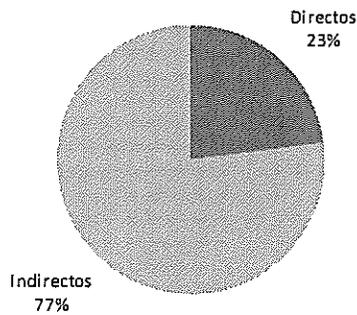
Hoteles de Playa 2015



Hoteles de Playa 2014

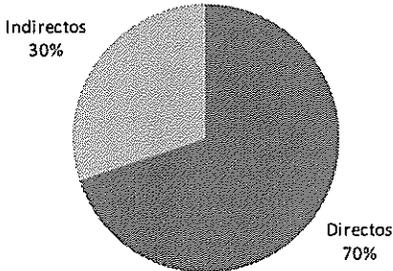


Hoteles de Playa 2013

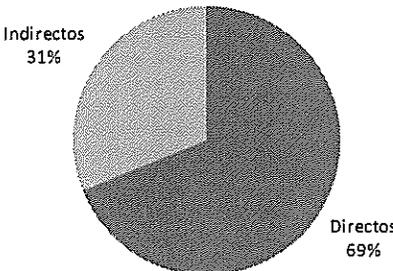


A diferencia de las ventas en nuestros hoteles de playa, la composición de las ventas de nuestros hoteles urbanos se concentra mayormente en cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. A continuación se muestran las fuentes de dichas ventas durante los últimos 3 años.

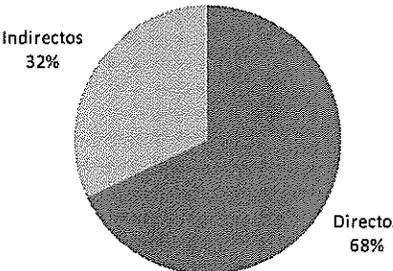
Hoteles Urbanos 2015



Hoteles Urbanos 2014

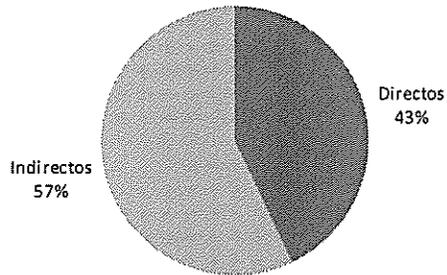


Hoteles Urbanos 2013

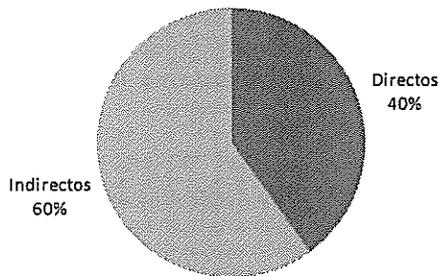


A continuación se muestra la composición de las ventas consolidadas para HOTEL por los años 2013, 2014 y 2015:

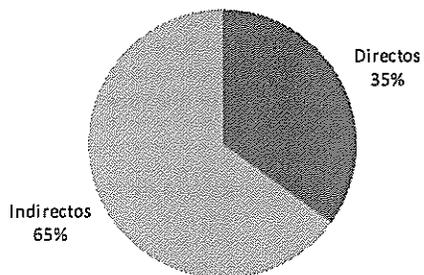
Grupo Hotelero Santa Fe 2015



Grupo Hotelero Santa Fe 2014



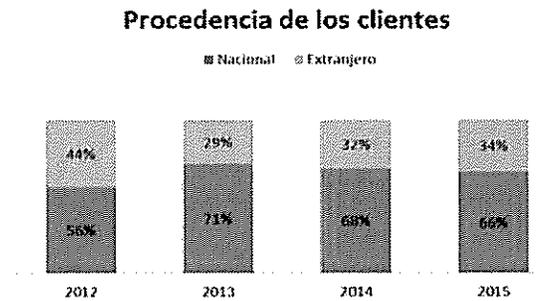
Grupo Hotelero Santa Fe 2013



Origen geográfico de nuestros clientes

En años recientes, el crecimiento del mercado nacional ha resultado en una mayor participación de viajeros domésticos en nuestras ventas totales. Si bien lo anterior refleja una fortaleza del consumo nacional, también presenta una oportunidad de crecimiento conforme los turistas internacionales vayan regresando a los destinos nacionales (tanto respecto de actividad de negocio como de turismo de placer). El origen de nuestros clientes es

consistente entre nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos. A continuación se muestra una gráfica distinguiendo entre los clientes procedentes de México y el extranjero durante los últimos tres años.



3.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Operamos hoteles bajo distintas marcas, incluyendo marcas propias, marcas licenciadas y marcas de terceros. Gran parte del valor de nuestro negocio depende del reconocimiento de nuestras marcas. Consideramos que cada una de las marcas que operamos, mantienen, en los segmentos respectivos, altos niveles de reconocimiento. Adicionalmente a las marcas bajo las cuales operamos nuestros hoteles actualmente, nuestra estrategia incluye operar otras marcas en el futuro en la medida que sean acordes a las propiedades que operemos, tanto en cuestión de mercado potencial como en ubicación.

Entre nuestras marcas se encuentran “Krystal Grand”, “Krystal Hotels & Resorts”, “Krystal Urban”, “Krystal Business”, y “Krystal Beach”. Registramos dichas marcas, así como los diseños correspondientes, en las clases de servicios relacionadas con nuestras actividades.

Por otro lado, las marcas “Hilton”, “Hilton Garden Inn” y/o “Garden Inn” bajo las cuales operamos hoteles en Guadalajara, Puerto Vallarta y Monterrey, son utilizadas conforme a los contratos de franquicia que nuestras subsidiarias han celebrado con las afiliadas de Hilton. Conforme a dichos contratos, se nos otorgan licencias o sublicencias no-exclusivas para utilizar la marca y el sistema de operación desarrollado por Hilton a cambio de ciertas comisiones mensuales. El contrato de franquicia del Hotel Hilton en Guadalajara estará vigente hasta 2023, el contrato de franquicia del Hotel Hilton en Puerto Vallarta estará vigente hasta 2022 y el contrato de sublicencia del Hotel Hilton Garden Inn en Monterrey estará vigente hasta 2019 y el contrato de franquicia del Hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto¹⁰ estará vigente hasta el 2030. Fuera de dichos derechos no tenemos derechos de propiedad o explotación bajo la marca “Hilton”, “Hilton Garden Inn” y/o “Garden Inn” distintos a los señalados en los contratos de franquicia respectivos.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas más utilizadas en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Prospecto.

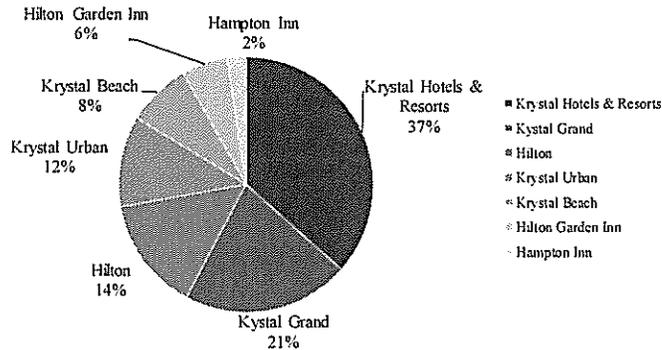


¹⁰ HOTEL tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

 KRYSTAL GRAND HOTELS & RESORTS	 KRYSTAL <i>Hotels & Resorts</i>
 KRYSTAL BEACH	 KRYSTAL URBANHOTELS
 Hilton GUADALAJARA	 Hilton Garden Inn Monterrey
<p>⁽¹⁾ Excepto por las marcas Hilton, las cuales utilizamos conforme a distintos contratos de franquicia, licencia y operación, somos propietarios de las marcas señaladas en el cuadro anterior.</p>	

La siguiente gráfica muestra el porcentaje (calculado sobre el número de habitaciones) del total de nuestras habitaciones que representan las diversas marcas que utilizamos:

Distribución de Habitaciones por Marca



El éxito de nuestro modelo de negocios depende, en gran medida, de la efectividad del registro y protección de nuestras marcas y otros derechos de propiedad intelectual. Somos titulares, por conducto de nuestra subsidiaria Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R.L. de C.V., de diversas marcas y nombres comerciales que utilizamos en el curso ordinario de nuestro negocio y que se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, o IMPI.

Así mismo, somos titulares o tenemos licencias por parte de HWI y sus afiliados de los siguientes dominios en internet: www.gsf-hotels.com, www.hiltonvallartaesort.com, www.kivc.com, www.krystal-hotels.com, www.krystalbusiness-hotels.com, www.hiltonpuertovallarta.com, www.hiltonpuertovallarta.com.mx, www.hiltonvallarta.com.mx, www.hiltonvallartaesort.com.mx, www.hiltonvallarta.com, www.hiltonpvr.com, www.krystalcancun.com.mx, www.krystalixtapa.com.mx, www.krystalvallarta.com.mx, www.krystalprivilege.com,



www.hiltonguadalajara.com.mx, y www.hiltonginnmty.com.mx, La Emisora considera que dichas marcas son importantes para la identificación de la Emisora y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

La marca “Hampton Inn & Suites” es utilizada conforme al contrato de franquicia celebrado entre el propietario del hotel Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco con las afiliadas de Hilton.

No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que sean una amenaza, en nuestra contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

Contratos de Operación

Según se describe anteriormente, en la actualidad, operamos siete hoteles propiedad de terceros, mediante diversos contratos de operación. Conforme a dichos contratos nos hemos obligado a operar y administrar los hoteles Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Puerto Vallarta, Krystal Resort Ixtapa, Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City, Hilton Garden Inn del Aeropuerto de Monterrey, Hampton Inn & Suites de Paraíso, Tabasco, y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. Los términos más relevantes de dichos contratos se señalan a continuación:

Hotel	Fecha de contrato	Vigencia	Contraprestación	Deracha de preferencia	Pena por Terminación Anticipada
* Krystal Resort Cancún	22 de febrero de 2010	10 años	(i) Honorario base igual al 3% de los ingresos brutos del hotel; y (ii) honorario incentivo igual al 9% de la utilidad bruta operativa del hotel.	Si.	Si, bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.
*Krystal Resort Puerto Vallarta	22 de febrero de 2010	10 años	(i) Honorario base igual al 3% de los ingresos brutos del hotel; y (ii) honorario incentivo igual al 9% de la utilidad bruta operativa del hotel.	Si.	Si, bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.
*Krystal Resort Ixtapa	22 de febrero de 2010	10 años	(i) Honorario base igual al 3% de los ingresos brutos del hotel; y (ii) honorario incentivo igual al 9% de la utilidad bruta operativa del hotel.	Si.	Si, bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.
*Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City.	20 de diciembre de 2013	10 años	(i) Honorario base igual al 3% de los ingresos brutos del hotel; y (ii) honorario incentivo igual al 10% de la utilidad bruta operativa del hotel.	No.	Si, únicamente durante los 3 primeros años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del Hotel y bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.
**Hampton Inn & Suites, Paraíso Tabasco	17 de julio de 2013	10 años (contados a partir del 2015)	(i) Honorario base igual al 3% de los ingresos brutos del hotel; y (ii) honorario incentivo igual al 10% de la utilidad bruta operativa del hotel.	No.	Si, bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.
**Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	15 de enero de 2014	20 años (contados a partir del 2015)	(i) Honorario base igual al 3% de los ingresos brutos del hotel; y (ii) honorario incentivo igual al 10% de la utilidad bruta operativa del hotel.	Si, por el mismo plazo en que se extienda el contrato de arrendamiento del terreno donde se construye el Hotel.	Si, bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.
Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	22 de diciembre de 2015	10 años	(i) Honorario único mensual igual a un porcentaje de la utilidad bruta de operación del hotel generada en el mes inmediato anterior más IVA, que será durante el 1er año – 20%, durante el 2do año – 21%, durante el 3er año – 22%, durante el 4to año –	No.	Si, bajo ciertos supuestos establecidos en el contrato respectivo.

			23% y del 5to al 10mo año – 24%; y (ii) honorario extraordinario de \$3,600,00.00 (tres millones seiscientos mil pesos 00/100) más IVA que será destinado por la administradora a inversiones en mejoras al hotel y será amortizado en un plazo de 120 meses a razón de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100) por cada mes.		
--	--	--	--	--	--

3.2.4 Principales clientes

Por la naturaleza de sus operaciones, la Emisora no tiene clientes con los que exista una dependencia directa, ni por sí a través de sus subsidiarias. Ningún cliente representa el diez por ciento o más del total de las ventas consolidadas de la Emisora.

3.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria

General

Los aspectos corporativos, incluyendo aquellos relacionados con características de las Acciones, gobierno corporativo, obligaciones de reportar, entre otras de la Compañía y sus subsidiarias se regulan por la Ley General de Sociedades Mercantiles y la LMV.

Aquellos aspectos relacionados con los bienes inmuebles de la Compañía se rigen por la Constitución Mexicana y diversas leyes y reglamentos federales, estatales y municipales que contemplan el marco legal necesario a la propiedad, uso, explotación (incluyendo a través de concesiones) y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

De manera más específica, nos encontramos sujetos principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- LMV;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- LGEEPA y su reglamento;
- Ley General de Turismo;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de los Residuos (la "Ley de Residuos");
- Ley de Expropiación;

- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- LISR;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal, Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- NOMs.

Regulación de Operación Inmobiliaria

En virtud de que participamos en la construcción, diseño, desarrollo y operación de hoteles, nuestras operaciones, así como nuestros hoteles, se encuentran sujetos a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, turismo, entre otros.

En materia de uso de suelo y la necesidad de obtener permisos y licencias de operación, la regulación a nivel estatal y municipal exige que nuestros hoteles cumplan con ciertos requisitos, como contar con licencias de funcionamiento. Dependiendo de la naturaleza de las instalaciones de nuestros hoteles, típicamente requerimos de licencias sanitarias, de construcción, autorizaciones ambientales y cumplir con reglamentos de zonificación y uso de suelo, de restaurantes, albercas, instalaciones de gimnasios, estacionamientos, venta de bebidas alcohólicas y publicidad. Adicionalmente, la normatividad de protección civil (generalmente de naturaleza estatal y municipal) requiere que cada uno de nuestros hoteles cuente con planes relacionados con seguridad y salud laboral.

Además la Emisora se encuentra obligada a inscribir cada uno de sus hoteles en el Registro Nacional de Turismo.

Asimismo, tratándose de nuestros hoteles ubicados en playas, conforme a la Ley General de Bienes Nacionales, dichos hoteles requieren concesiones para el uso y aprovechamiento de las zonas federales marítimo terrestre.

Regulación Ambiental

Los hoteles que operamos se encuentran sujetos a lo dispuesto por la LGEEPA, los reglamentos y reglas derivadas de la misma y diversas disposiciones estatales y municipales. De igual forma, la Emisora se encuentra sujeta a lo dispuesto por la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, La Ley General de Vida Silvestre y numerosas Normas Oficiales Mexicanas.

La LGEEPA prevé el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Adicionalmente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos así como la descarga de contaminantes en el ambiente.

La LGEEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental

de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla “el propietario paga” de la LGEEPA nos expone a la responsabilidad derivada de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, alcantarillado y otros.

Las operaciones en nuestros hoteles y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs. Al amparo de nuestros contratos con terceros, los contratistas son responsables de cumplir con todas las disposiciones legales aplicables.

Expropiación

Conforme a la Ley de Expropiación, el Ejecutivo Federal tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de nuestros inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a una autoridad judicial la determinación de la misma. El importe de la indemnización debe ser cubierto por el gobierno federal, cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

Asimismo, existen leyes de expropiación a nivel estatal en México. Conforme a dichas leyes, el ejecutivo del estado correspondiente tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente los inmuebles ubicados dentro del territorio estatal respectivo. De acuerdo a dichas leyes, la expropiación solo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, la cual deberá basarse en el valor fiscal del bien expropiado. El importe de la indemnización deberá ser cubierto por el gobierno local cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

Regulación en materia de Protección de Datos Personales

La Emisora se encuentra sujeta a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, dado que resulta aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que manejan datos personales. De conformidad con dicha ley, el tratamiento y la transferencia de datos personales se encuentran sujetos al consentimiento previo de su titular. El consentimiento respectivo se obtiene a través de un aviso de privacidad, a través del cual se comunica al titular, entre otras cosas: (i) las finalidades del tratamiento de datos; (ii) las opciones y medios que el responsable ofrezca a los titulares para limitar el uso o divulgación de los datos; (iii) los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. El aviso de privacidad debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, electrónicos o sonoros, o cualquier otra tecnología. Se entiende que el titular consiente tácitamente el tratamiento de sus datos, cuando habiéndose puesto a su disposición el aviso de privacidad, no manifieste su oposición. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

Regulación Laboral

Así mismo, nos encontramos sujetos a las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo y a las disposiciones contenidas en los contratos colectivos de trabajo celebrados con los once sindicatos con los que tenemos relación. Para mayor información sobre nuestra relación con dicho sindicato y nuestros contratos colectivos de trabajo, ver “Descripción del negocio – Recursos Humanos” del presente Prospecto.

Situación Tributaria

La Compañía está sujeta al ISR sobre las utilidades, al deducir a los ingresos obtenidos las deducciones autorizadas. Realizamos pagos mensuales de ISR a cuenta del impuesto anual. Para el ejercicio de 2015 la tasa de ISR aplicable es del 30%. Los dividendos y/o utilidades que la Compañía pague a sus accionistas personas físicas y a los residentes en el extranjero se encuentran sujetos al pago del 10% de ISR excepto los que se decreten con cargo al saldo en la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la Compañía tenga al 31 de diciembre de 2014.

Asimismo, la compañía está sujeta al Impuesto al Valor Agregado, o IVA y al Impuesto al Hospedaje o IH. El IVA y el IH son impuestos indirectos que trasladamos a nuestros clientes. La tasa actual del IVA es del 16% sobre el valor de los servicios o de los bienes, mientras que el IH varía dependiendo del Estado donde se ubiquen cada uno de los hoteles.

3.2.6 Recursos humanos

Consideramos que contar con personal bien capacitado y motivado impacta en la calidad del servicio que prestamos y nuestra capacidad de crecer nuestra plataforma hotelera de manera exitosa. Es por ello que invertimos un significativo esfuerzo en la selección y capacitación de los individuos que consideramos como los más calificados para proporcionar los servicios que ofrecemos. Para lograr una eficiente administración de los recursos humanos hemos implementado las siguientes prácticas:

- Contamos con un plan de retribución variable, el cual tiene como objetivo alinear los objetivos individuales y colectivos con la estrategia global de la Compañía.
- Evaluamos el desempeño de nuestros colaboradores con el objetivo de (i) proporcionar a cada colaborador retroalimentación constructiva y oportuna sobre el desempeño de cada uno de ellos, (ii) identificar a colaboradores con el talento y potencial para ofrecerles oportunidades de desarrollo profesional; (iii) identificar las necesidades de formación del personal para alcanzar sus expectativas de desarrollo; y (iv) favorecer el intercambio de información relacionada con las inquietudes del personal.
- Impartimos capacitación continua a todos nuestros colaboradores para sensibilizarlos sobre la importancia de la satisfacción del huésped y dotarlos de herramientas para que puedan brindar servicios de la más alta calidad. Asimismo, se imparte capacitación de liderazgo a los gerentes de área, jefes de departamento y supervisores para ayudarlos a desarrollar habilidades que permitan inspirar, guiar, motivar y comprometer a sus colaboradores para alcanzar los objetivos de la Compañía.
- Contamos con un programa conocido como el *Talent Development Program*, o TDP, a través del cual ciertos colaboradores con potencial previamente identificado, participan en un programa de entrenamiento para adquirir las habilidades y conocimientos necesarios para cumplir el perfil de director de hotel, el cual es buscado constantemente dada nuestra política de apertura constante de nuevos hoteles.

- Realizamos una encuesta de satisfacción de colaboradores cada año en todos los hoteles administrados, la cual tiene como objetivo conocer la opinión de nuestros colaboradores y medir su satisfacción. A partir del resultado de la encuesta se desarrollan planes de acción para mejorar los índices de satisfacción del personal.
- Contamos con una política de personal incluyente. Constantemente buscamos que parte de nuestro personal sean individuos con capacidades diferentes, quienes en todo momento son tratados con respeto y aceptación.

Al 31 de marzo de 2016, contábamos con un total de 2,667 colaboradores, de los cuales 53% colaboradores se encontraban bajo la modalidad de empleados temporales. Nuestro personal ha venido creciendo de manera importante en los últimos 3 ejercicios de manera consistente con la incorporación de nuestras propiedades a nuestro portafolio de hoteles.

Todos nuestros colaboradores son contratados a través de empresas de servicios. Del total de nuestros colaboradores el 42% son de confianza y el 58% son sindicalizados. Los trabajadores sindicalizados están afiliados a 11 sindicatos diferentes. Los salarios conforme a los contratos colectivos de trabajo son negociados cada año, mientras que el resto de las condiciones generales son negociadas cada dos años. Creemos que contamos con una buena relación con nuestros colaboradores, y en ningún momento hemos tenido huelgas o conflictos laborales.

3.2.7 Desempeño ambiental

Aunque las actividades que HOTEL realiza cotidianamente no representan un riesgo ambiental considerable, si cuentan con algún impacto ambiental. A dicho respecto contamos con una política ambiental, la cual gira en torno a los siguientes objetivos:

- cumplir con la regulación ambiental existente en México;
- reducir el consumo de energéticos;
- disminuir la cantidad de residuos;
- disminuir la emisión de contaminantes; y
- sensibilizar a los colaboradores, proveedores y clientes sobre la importancia de adquirir buenas prácticas que coadyuven a la disminución del impacto ambiental.

Para cumplir con los objetivos mencionados en el párrafo anterior, HOTEL ha establecido ciertas prácticas en los hoteles que se describen en el presente Prospecto. Entre dichas prácticas se encuentran las siguientes:

- separación de los residuos;
- implementación de programas de reciclaje;
- confinamiento de residuos peligrosos;
- la utilización de sensores de presencia para evitar uso de energía innecesario;
- la utilización de focos ahorradores de energía;
- la sustitución de calderas de diesel por equipos de gas;
- la utilización de planta de osmosis inversa para la potabilización del agua;
- el uso de equipos sofisticados de filtrado de agua;
- el evitar el lavado innecesario de toallas y sabanas;
- la instalación de equipos sanitarios ecológicos;
- limpieza de playas;
- capacitación de colaboradores; e
- integración de comités de medio ambiente.

En cuanto al desempeño ambiental en el desarrollo y construcción de hoteles, seguimos la regulación impuesta por los distintos niveles de gobierno, las cuales cumplimos cabalmente. Asimismo, en el desarrollo y construcción de hoteles, priorizamos a los proveedores, y la utilización de materiales que procuren la mejora del medio ambiente, y cuando la regulación lo requiere, realizamos estudios y análisis de impacto ambiental.

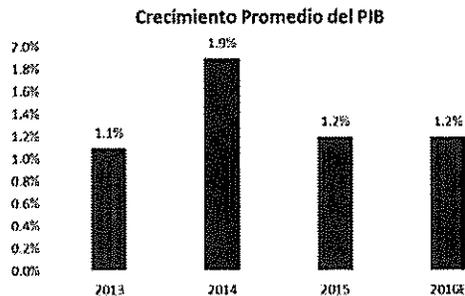
3.2.8 Información del mercado

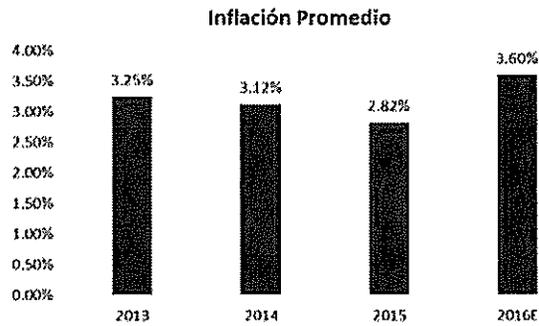
Consideramos que la industria hotelera en México tiene un gran potencial de crecimiento dada la estructura poblacional, el mejoramiento de la base macroeconómica, la creciente clase media y la recuperación y crecimiento continuo del número de viajeros nacionales e internacionales. Asimismo, la industria hotelera se encuentra altamente fragmentada y cuenta con poca penetración en comparación con otros países de tamaño similar a México. Estos elementos representan una oportunidad atractiva para continuar creciendo y expandiéndonos como uno de los operadores y propietarios de hoteles líderes en México.

Tendencias Económicas y Demográficas

La industria turística y hotelera muestra una alta correlación con el nivel de la actividad económica y crecimiento de la economía tanto de México como de los países de los cuales México recibe el mayor número de viajeros, siendo el número uno Estados Unidos. Por lo tanto, creemos que la industria se puede beneficiar de la derrama económica derivada del continuo crecimiento económico de México y los sólidos indicadores fundamentales en los que está cimentada la economía del país, así como de la recuperación y crecimiento estimado de la economía de los Estados Unidos durante los próximos años.

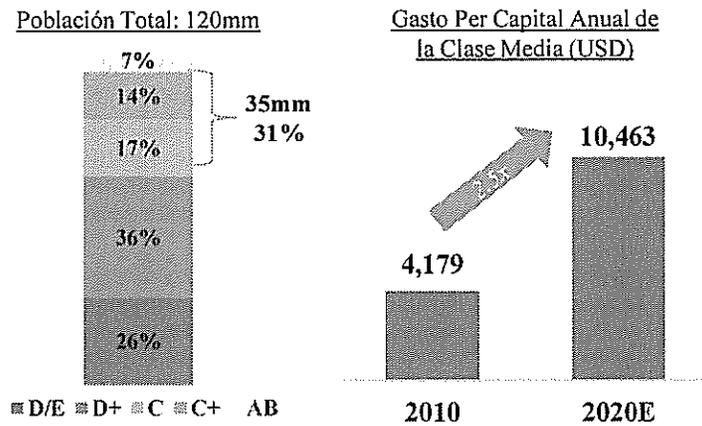
En términos del entorno económico, durante el 2014, México generó un PIB de EUA1.3 trillones con lo que ocupa el lugar número 15 de las mayores economías del mundo y el segundo lugar de América Latina según el Banco Mundial. México ha gozado de un ambiente macroeconómico estable durante los últimos años como resultado de la implementación de políticas monetarias, fiscales y de endeudamiento conservadoras. El PIB real creció en un 1.1%, 1.9%, y 1.2% durante el 2013, 2014 y 2015, respectivamente, y, de acuerdo a *Economist Intelligence Unit* y al Fondo Monetario Internacional, se espera que crezca en un 2.6%, y 2.9% durante el 2016 y 2017, respectivamente. Las siguientes gráficas muestran los principales indicadores macroeconómicos de México, Brasil, Estados Unidos y la Región Euro.



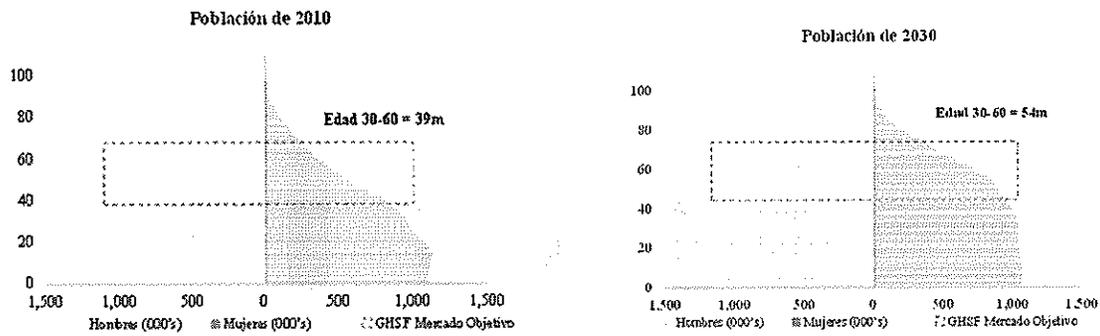


Asimismo consideramos que el crecimiento esperado de la economía mexicana y de la industria hotelera se favorecerá del crecimiento de la clase media así como de las dinámicas demográficas. De acuerdo a la CONAPO, se estima que, a enero de 2010, México contaba con 39 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad y en el mes de enero del año 2030 México contará con 54 millones de habitantes entre 30 y 60 años de edad.

Distribución Socioeconómica



Fuente: INEGI



Fuente: AMAI, INEGI, CONAPO

Durante los últimos años, México se ha posicionado como uno de los países más atractivos atrayendo flujos constantes de inversión extranjera. La inversión extranjera favorece a la industria hotelera ya que incrementa las fuentes de trabajo, crea nuevos centros industriales y promueve el desarrollo de las ciudades o regiones.

Situación Global

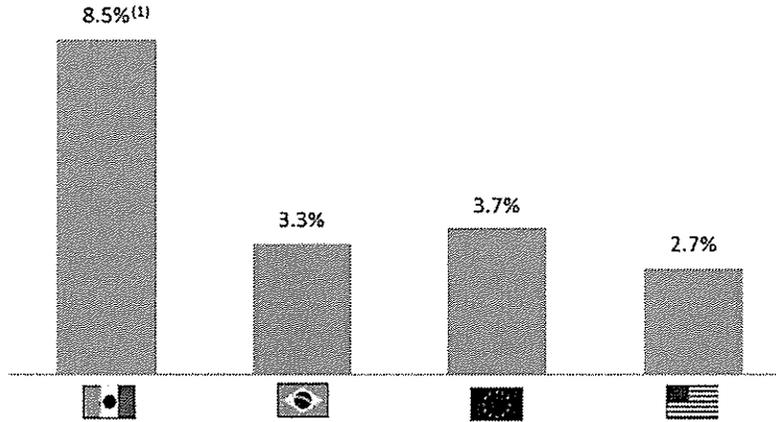
Los resultados del comportamiento del turismo mundial al cierre del 2015 confirmaron a dicho año como un periodo donde se consolidó la recuperación de la industria del turismo, al registrar 1,184 millones de llegadas de turistas en todo el mundo, lo que representó 50 millones más que el 2014, alcanzándose un crecimiento anual del 4.4%. Asimismo, en el 2014 se observó un mayor gasto de los turistas a nivel global, toda vez que, de acuerdo con las estimaciones de la OMT se superó la cifra de EUA\$1,245 billones, lo que significó un incremento del 3.7% en relación al 2013. La región de las Américas recibió un total de 191 millones de turistas en 2015, 9 millones más respecto a 2014, que representan el 16.0% de la cuota del mercado mundial de llegadas.

Constantemente se han tomado medidas para promover el crecimiento de la industria del turismo en el mundo. El Secretario General de la OMT ha propuesto una agenda global en torno a cuatro grandes ejes: la facilitación de los viajes –incluyendo procesos de visados y fronteras–, la política de impuestos hacia el turismo, el impulso a la conectividad aérea y la protección del turista y de la empresa. En cuanto a las expectativas del turismo global, la OMT señala en el estudio denominado “*El Turismo hacia 2030*”, que el número de llegadas de turistas internacionales en el mundo crecerá un 3.3% compuesto anual entre 2010 y 2030. Este porcentaje representa alrededor de 43 millones más de llegadas de turistas internacionales cada año, lo cual llevaría a alcanzar un total de 1,800 millones de llegadas en 2030. México cuenta con 0.5 habitaciones hoteleras por cada 100 habitantes, comparado con 1.6, 1.5 y 0.2 de Estados Unidos, Unión Europea y Brasil, respectivamente.

Industria Hotelera en México

Consideramos que el sector turístico continúa siendo un pilar en la economía de México dado que, entre otras razones, crea empleo con mayor rapidez que otros sectores, se encuentra entre los sectores económicos más resistentes, reduce la pobreza, contribuye al desarrollo, puede liderar la contribución a la sostenibilidad medioambiental y contribuye a la paz social. Al 31 de diciembre de 2015, el turismo representó el 8.5% del PIB comparado con 3.5%, 3.6% y 2.6% de Brasil, Unión Europea y Estados Unidos respectivamente. El ingreso de divisas internacionales por la actividad turística, alcanzó en 2015, 17 mil 457 millones de dólares, es decir, 7.7% más que 2014. Durante 2015, el turismo generó 3.8 millones de empleos directos en México. Conforme a datos de la Organización Mundial del Turismo, (i) México ocupa el noveno lugar a nivel mundial en llegadas de turistas

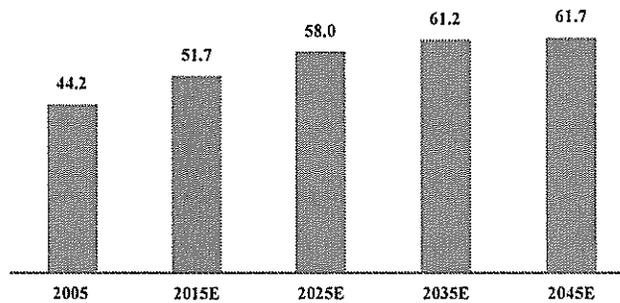
extranjero, (ii) el sector turístico en México ocupa el octavo lugar a nivel mundial en contribución al PIB, (iii) el sector turístico en México ocupa el sexto lugar a nivel mundial en creación de empleos, (iv) México ocupa el noveno lugar a nivel mundial en inversión el sector turístico.



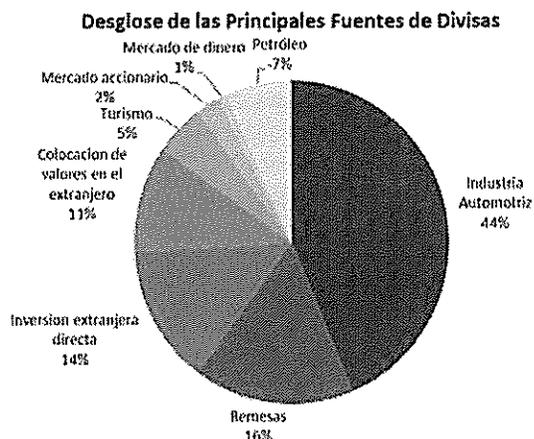
Fuente: WTTC, INEGI, JLL, Periódico Excelsior

(1) Cifra mencionada por Enrique de la Madrid en el décimo cuarto Foro Nacional del Turismo, citada en el periódico Excelsior el 22 de febrero de 2016.

Población Económicamente Activa en México



Fuente: CONAPO, AMAI, Banco Mundial



Fuente: Banco de México

Debido al gran esfuerzo colectivo del sector turístico, así como a la mejora de las condiciones económicas de los Estados Unidos y México, principalmente, los resultados en el turismo en México han mejorado durante los últimos años. La ocupación hotelera en México durante 2013 mostró un comportamiento positivo en términos globales al ubicarse en 56.9% y crecer en 2.7 puntos porcentuales con respecto al mismo periodo del año anterior. El nivel de ocupación ha mostrado crecimiento constante desde el 2009 cuando alcanzó 44.54%. Con 59.22% la ocupación en el 2014, una de las más altas históricamente. Los destinos con mayor ocupación promedio durante 2014 fueron destinos de playa como la Riviera Maya 79.5%, Cabo San Lucas 69.95%, Cancún 70.63%, y Nuevo Vallarta 67.60% que presentaron variaciones en su ocupación de 0.62%, -1.37%, 6.57% y 7.81% respectivamente. En las principales ciudades de México, la Ciudad de México y Monterrey, la ocupación promedio en 2014 fue de 65.65% y 57.53%, respectivamente, lo que representó un incremento en el número de habitaciones ocupadas de 1.33% y 6.10% respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Ocupación



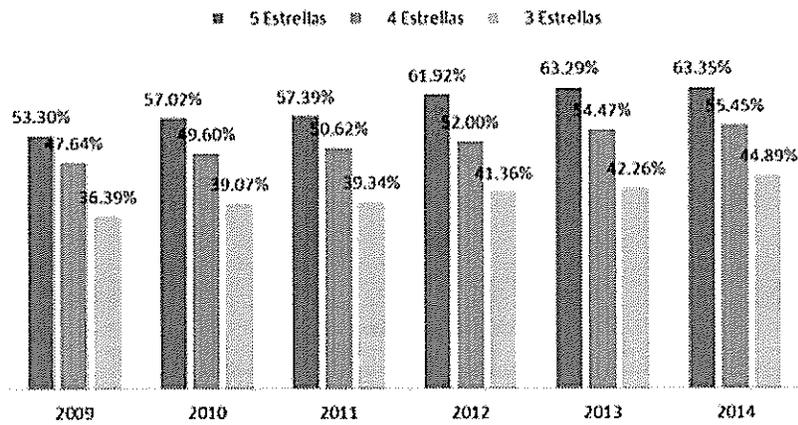
Ocupación en México



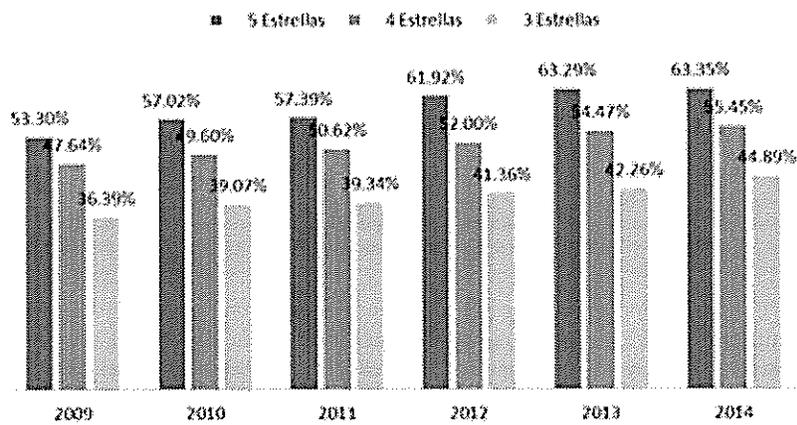
Fuente: SECTUR y HOTEL

La recuperación de la tasa de ocupación hotelera en México ha sido uniforme entre los hoteles de distintas categorías. Como se muestra en la siguiente gráfica, durante 2014 los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas mostraron recuperaciones importantes en sus niveles de ocupación con respecto a 2009, cuando la ocupación hotelera cayó a niveles históricamente bajos. Sin embargo, la ocupación promedio de los hoteles de 5 estrellas durante 2014 fue 24.28% mayor que en 2009, mientras que la ocupación promedio de los hoteles de 3 y 4 estrellas durante 2014 fue 26.0% y 18.39% mayor que en 2009, respectivamente.

Ocupación Hotelera por Segmento

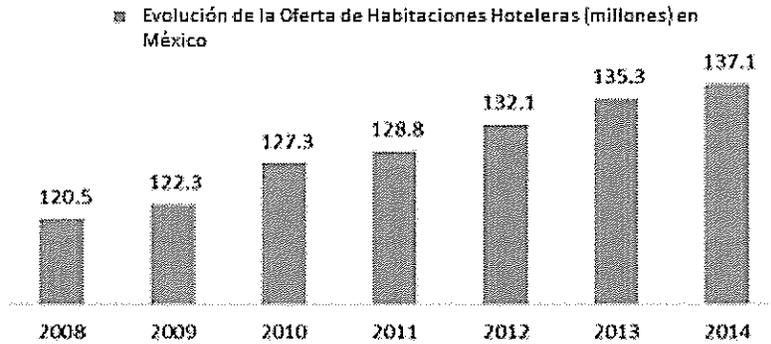


Ocupación Hotelera por Segmento en México



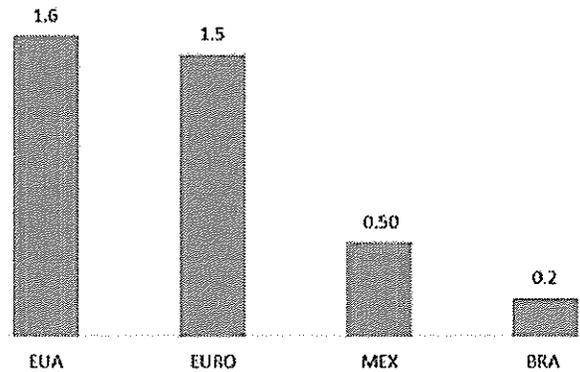
Fuente: Secretaría de Turismo - Data Tur

Evolución de la Oferta Hotelera



Fuente: Secretaría de Turismo – Data Tur

Habitaciones Hoteleras por cada 1,000 personas en México



Fuente: World Economic Forum

La industria hotelera en México se encuentra altamente fragmentada y consiste principalmente en hoteles independientes que no están afiliados a ninguna marca. De acuerdo al reporte de HVS, el porcentaje de habitaciones de hoteles independientes en México es del 46.8%, mientras que el 34.8% está afiliado a marcas internacionales y el 18.4% marcas nacionales y regionales.

Ciudad	Porcentaje de Marcas Internacionales				Porcentaje de Marcas Nacionales				Porcentaje de Marcas Independientes			
	Hotels		Cuartos		Hotels		Cuartos		Hotels		Cuartos	
	%		%		%		%		%		%	
Acapulco	8	%	23	%	14	%	21	%	78	%	56	%
Aguascalientes	13		21		38		41		50		37	
Cancún	43		44		9		8		49		47	
Celaya	0		0		20		28		80		72	
Chihuahua	42		47		12		14		46		39	
Ciudad del Carmen	23		34		18		28		59		38	
Ciudad Juárez	27		31		27		29		46		40	
Coahuila	21		25		21		30		57		46	

Cuernavaca	7	15	9	21	85	64
Culiacán	11	13	26	35	63	52
Durango	13	17	13	22	75	61
Guanajuato	1	5	4	15	95	80
Hermosillo	11	11	26	32	63	57
Huatulco	21	47	21	27	57	26
Irapuato	17	26	11	17	72	57
Ixtapa/Zihuatanejo	25	25	29	43	46	33
Lázaro Cárdenas	14	21	14	21	71	57
León	23	34	35	38	42	28
Los Cabos	43	55	3	3	53	42
Mazatlán	13	22	4	4	83	73
Mérida	17	28	9	21	74	51
Mexicali	0	0	78	83	22	17
Morelia	14	20	11	27	75	52
Nuevo Laredo	33	41	33	36	33	23
Oaxaca	2	4	7	32	92	64
Playa del Carmen	48	51	9	3	43	46
Poza Rica	12	12	12	16	76	73
Puebla	17	39	17	25	66	36
Puerto Vallarta/Riviera Nayarit	23	37	4	8	74	55
Querétaro	21	29	23	33	56	37
Reynosa	18	27	18	20	65	53
Riviera Maya	41	39	0	1	59	60
Salamanca	11	22	0	0	89	78
Saltillo	28	37	33	32	39	30
San Luis Potosí	21	24	38	39	42	37
Silao	11	33	11	24	78	43
Tampico/Altamira	26	26	9	12	66	62
Tepic	0	21	10	17	90	62
Tijuana	11	12	26	33	63	55
Tlaxcala	0	0	6	18	94	82
Toluca	43	48	26	27	30	25
Torreón	35	42	18	17	47	40
Tuxtla Gutiérrez	30	40	17	31	52	30
Veraacruz	12	14	14	23	74	63
Villahermosa	28	33	14	24	59	43
Zacatecas	2	5	6	12	92	83
Subtotal	19	33	14	17	67	50
	%	%	%	%	%	%
Distrito Federal y Zona Metropolitana	30	41	22	27	47	32
Guadalajara	18	33	14	21	67	46
Monterrey	56	64	8	8	36	28
Subtotal	31	41	19	24	50	34
	%	%	%	%	%	%

Total		21.41	%	34.80	%	14.82	%	18.40	%	63.77	%	46.80	%
Fuente: HVS													

Turismo Nacional en México

Durante el 2015, los turistas nacionales representaron el 76.5% del total de los huéspedes que se hospedaron en hoteles en México. El 2015 fue un año récord para la industria turística en México con 52.5 millones de turistas domésticos hospedándose en hoteles en México; esta cifra es 5.8% mayor que en 2014.

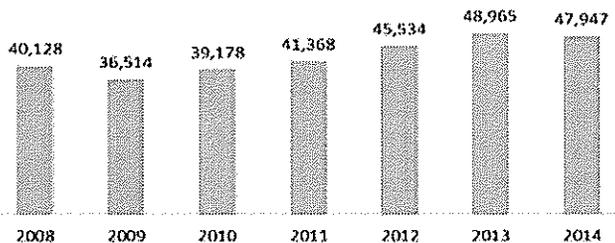
El turismo mexicano ha generado una derrama económica importante para el país, donde los prestadores de servicios buscan una mayor difusión y atención hacia los turistas nacionales creando nuevos polos turísticos y recreativos patrocinados por el Fonatur, quien se ha dado a la tarea de estudiar las preferencias y gustos de los mexicanos en sus días de descanso. Asimismo, en los últimos años, se han mejorado y rehabilitado las vías de comunicación y transporte, se han actualizado los sistemas de telecomunicaciones, se han otorgado créditos para nueva infraestructura de hotelería y prestación de servicios, se ha realizado la apertura de casinos o casas de apuesta, se han fortalecido los controles sanitarios, así como la seguridad en zonas de actividad recreativa.

Una de las medidas adoptadas por el gobierno federal abarca la operación de cruceros mexicanos, cuyo objetivo es que los turistas nacionales realicen recorridos por las islas y principales puertos turísticos del país, buscando así evitar que los mexicanos tengan que hacer trámites complejos para obtener visas extranjeras o gastar en certificaciones médicas que impidan el ingreso a alguna nación en particular. Dicho programa establece que los cruceros deben cobrar en tarifas de moneda nacional y ofrecer todas las comodidades necesarias para los turistas mexicanos.

El número de llegadas de pasajeros nacionales a aeropuertos domésticos ha tenido un importante crecimiento superando 37.1 millones en el 2015 y ha tenido una variación promedio del 6.1% desde el 2005. Asimismo, el número de vehículos que transitaron por las principales carreteras de cuota en el país durante el 2014 ha tenido una variación promedio del 9.6% desde el 2003.

A continuación se muestra una gráfica que señala los cuartos de hotel ocupados por turistas nacionales dentro del territorio mexicano durante los últimos siete años.

Cuartos de Hotel Ocupados por Turistas Nacionales ('000)



Fuente: Secretaría de Turismo – Data Tur

Turismo Internacional en México

México es el país latinoamericano con mayor turismo internacional y es uno de los principales a nivel mundial ocupando el noveno lugar en términos de llegadas de turistas internacionales, con más de 32.1 millones de turistas internacionales en 2015 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo.

A continuación se muestra una tabla que señala los países de América que reciben la mayor cantidad de turistas internacionales en el mundo:

Llegadas de turistas internacionales				
Millones				
	Pais	2012	2013	2014
1	Estados Unidos	67	69.7	74.7
2	México	23.4	23.7	29
3	Canadá	16.3	16.6	16.5
4	Brasil	5.7	NA	NA
5	Argentina	5.6	5.6	5.9
6	República Dominicana	4.6	4.7	5.1
7	Chile	3.6	3.6	3.6
8	Puerto Rico	3.1	3.2	3.2
9	Perú	2.8	3.2	3.2
10	Uruguay	2.7	2.7	2.7

De acuerdo con información recabada por la OMT, en 2014, México recibió 76.4% más turistas que Canadá o 164.55% más turistas que los recibidos conjuntamente por Argentina, y República Dominicana. México es de los primeros destinos turísticos de los Estados Unidos y el primero en arribos de cruceros en el mundo con más de 5.5 millones de pasajeros por año. Los ingresos provenientes del turismo extranjero alcanzaron EUA\$17.5 mil millones en 2015 y en el 2014 México obtuvo el 16.1% del segmento de mercado turístico de América en términos de llegadas de turistas extranjeros, colocándose así en segundo lugar en el continente, solamente detrás de los Estados Unidos. El gasto de los visitantes internacionales a México registró un incremento del 8.0% en 2015 comparado con las cifras del 2014.

El crecimiento del turismo internacional en México se debe, entre otras razones, a una mayor visita de turistas de otros países. En 2015, México recibió una mayor cantidad de turistas procedentes de Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Colombia y Argentina; el incremento fue de 17.1%, 4.3%, 10.2%, 24.1% y 38.4%, respectivamente en comparación con el año 2014.

A continuación se muestra una tabla que señala la llegada de los turistas internacionales a territorio mexicano durante los últimos cinco años.

Año	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Millones de Turistas Internacionales	23.3	23.4	23.4	24.2	29.1	32.1

Durante 2015, México tuvo un crecimiento en la llegada de turistas internacionales del 10.3% respecto a 2014, con lo cual se superó el pronóstico para 2015.

Perspectivas del Turismo en México y en el Mundo

En el ámbito internacional es de destacar que la OMT mantiene su pronóstico de crecimiento para las llegadas de turistas internacionales en el mundo, situándolas entre 4.0% y 4.5% para finales del 2015. En el pasado, los destinos de economías emergentes tuvieron un crecimiento más acelerado que el de las economías avanzadas y la tendencia, según la OMT, se mantendrá en el futuro. La previsión realizada por la OMT apunta a que, entre 2010 y 2030, las llegadas a economías emergentes crezcan a un ritmo del 4.0% al año, es decir, el doble que el de las economías avanzadas.

En el caso mexicano, por lo que hace a la llegada de turistas internacionales se pronostica un crecimiento del 10.2% durante 2016 respecto a la llegada de turistas internacionales durante el año 2015. En cuanto a los ingresos de divisas producto del gasto de visitantes internacionales, se pronostica un crecimiento de 5.6% durante 2016 respecto al año terminado en 2015. Asimismo, para el 2016 se estima la llegada de 34 millones de turistas internacionales al país y una derrama económica de aproximadamente 20 millones de dolares.

Fortalezas del Sector Turístico en México

El sector turístico se ha logrado reposicionar como un asunto relevante en la agenda nacional en los últimos años, principalmente debido a la declaración por parte del ex Presidente de México, Felipe Calderón, del año 2011 como el año del turismo en México y la firma del Acuerdo Nacional por el Turismo, donde por primera vez en la historia de México, se articuló una política de Estado a largo plazo con respecto al turismo, la cual busca contar con la participación de todos los actores del turismo en el país. En el sexenio pasado, se registró una inversión directa importante en el sector turístico; el monto de inversión privada acumulada hasta 2012 fue de más de EU\$16 mil millones; lo cual representa el 91% de la meta establecida al comienzo de la actual administración del presidente Enrique Peña Nieto. Actualmente, el gobierno federal se encuentra redoblando esfuerzos para fortalecer y ampliar la oferta turística de México. Entre dichos esfuerzos, se encuentra el desarrollo de 10 circuitos turísticos denominados "Rutas de México" los cuales representan un primer esfuerzo para integrar la oferta turística de diferentes regiones del país. Asimismo, se logró que Bahías de Huatulco fuera el primer destino turístico en el mundo en recibir el certificado *Earth – Check Gold 2010* lo que lo convierte en una comunidad turística sustentable a nivel global y hace que México sea el primer país en formar parte del Libro de Oro (*Golden Book*) de la OMT.

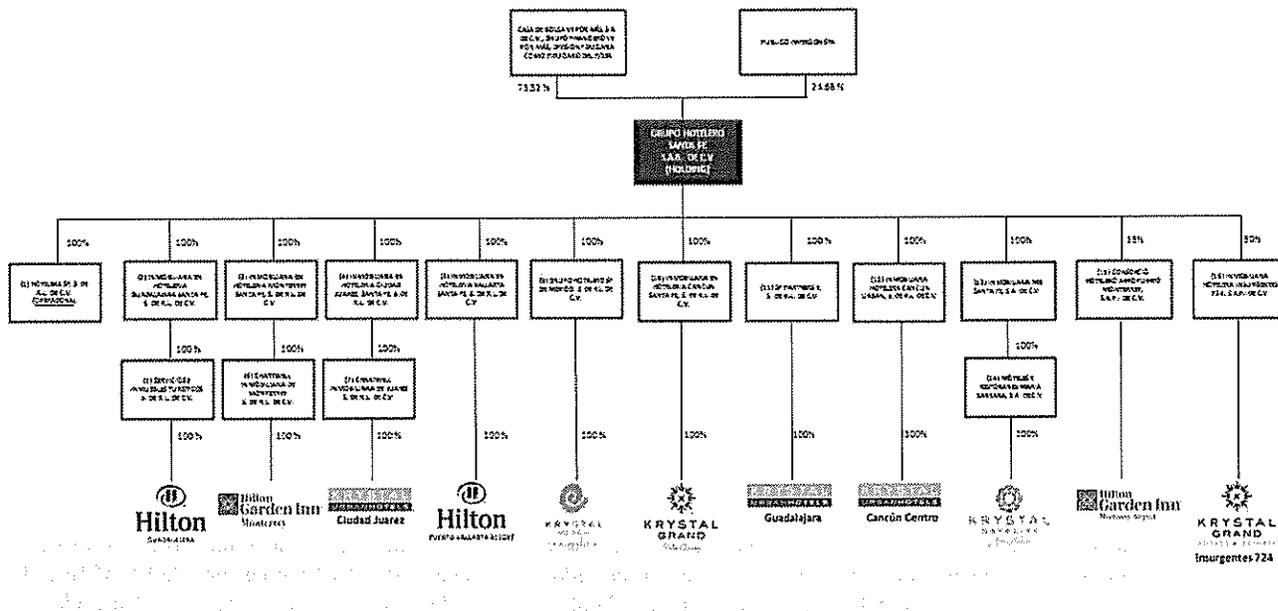
Con el paso del tiempo México ha logrado reposicionar su imagen con respecto al sector turístico internacional, y ha sido elegido como sede de numerosos eventos internacionales tales como los Juegos Panamericanos, la Cumbre Mundial de Turismo de Aventura, la Segunda Feria Mundial de Turismo Cultural y el Mundial de Fútbol Sub-17.

Además de la política gubernamental antes mencionada, México cuenta con una riqueza cultural y natural que generan nuevas oportunidades con todo tipo de turismo. No solo consideramos a los destinos de playa como una oportunidad en nuestro negocio; México cuenta con 32 bienes declarados patrimonio de la humanidad (26 culturales, 5 naturales y 1 mixto) y 176 áreas naturales protegidas entre las que se encuentran 67 parques naturales, 41 reservas de la biosfera y 37 áreas de protección de fauna y flora. Asimismo, México comparte más de tres mil kilómetros de frontera con la economía más grande del mundo y con dos de sus estados más ricos y progresistas (California y Texas). Por otro lado, se cuenta con zonas de desarrollo turístico a lo largo y ancho del territorio. México tiene 8 centros turísticos integralmente planeados, más de 85 destinos turísticos entre vacacionales, culturales y de negocios y 83 pueblos mágicos.

Consideramos que el incremento en la cartera de productos en turismo, tales como de naturaleza, cultura, salud y negocios, así como turismo para todos y otros segmentos especializados, resultarán en un crecimiento potencial para el sector turístico en México.

3.2.9 Estructura corporativa

A continuación se presenta un cuadro en el que se señalan las subsidiarias en las cuales se encuentran los hoteles propios:



Además de las subsidiarias antes señaladas, al 31 de marzo de 2016 contábamos con las siguientes subsidiarias: (i) Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.; (ii) Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.; (iii) Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.; (iv) Administración SF Pacífico, S. de R. L. de C. V.; (v) Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.; (vi) Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.; (vii) Servicios Administrativos Urbanos Cancún, S. de R. L. de C. V.; (viii) Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.; (ix) Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.; e (x) Inmobiliaria en Hotelería Leon Santa Fe, S. de R. L. de C. V.

3.2.10 Descripción de los principales activos

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos.

#	Nombre del Hotel	No. de Habs.	Habs. de Club Vacacionero	Total Habs.	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Isustituzido	Ubicación
1	Hilton Guadalajara	450	-	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Guadalajara, Jal.
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	-	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey, N.L.
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	-	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad Juárez, Chi.
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	500	-	Urbano	Gran Turismo	28	En Proceso	Ciudad de México
5	Krystal Urban Cancún	212	-	212	100%	Urbano	4 estrellas	15	En Proceso	Cancún
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	-	215	100%	Urbano	5 estrellas	11	En Proceso	Estado de México

7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	-	134	15%	Urbano	4 estrellas	7	En Proceso	Monterrey, N.L.
8	Hampton Inn & Suites Paraiso Tabasco	117	-	117	-	Urbano	4 estrellas	6	En Proceso	Paraiso, Tabasco.
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	96	-	Urbano	4 estrellas	3	En Proceso	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	-	140	100%	Urbano	4 estrellas	1	En Proceso	Guadalajara, Jal.
11	Krystal Monterrey	207	-	207	-	Urbano	5 estrellas	Inicio de operaciones 3T-16		Monterrey, N.L.
Subtotal Urbano		2,341	0	2,341						
12	Krystal Resort Cancún	434	68	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún, Q.R.
13	Krystal Resort Ixtapa	255		255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa, Gue.
14	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	160	420	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta, Jal.
15	Hilton Puerto Vallarta Resort	259		259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta, Jal.
16	Krystal Beach Acapulco	347	53	400	100%	Playa	4 estrellas	36	En Proceso	Acapulco, Gue.
17	Krystal Grand Punta Cancún	295		295	100%	Playa	Gran Turismo	31	En Proceso	Cancún
Subtotal Playa		1,850	281	2,131						
Total en Operación		4,191	281	4,265⁽¹⁾						
18	Krystal Residences & Suites	200	-	200	50%	Urbano	5 estrellas	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México
19	Krystal Grand Insurgentes	250	-	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 1S-18		Ciudad de México
Total en Desarrollo		450	-	450						
Total		4,641	281	4,922						

⁽¹⁾No incluye las 207 habitaciones del Hotel Krystal Monterrey.

A continuación, se describen nuestras propiedades.

Krystal Resort Cancún

Este resort 5 estrellas está situado en una de las mejores playas de Cancún, frente al centro de convenciones, en el área conocida como Punta Cancún, a pocos pasos de centros comerciales, lugares de entretenimiento y campos de golf. El resort fue inaugurado en 1978 y sufrió su última remodelación en el año de 2012. Este resort se encuentra en un área aproximada de 24,596 m² y cuenta con aproximadamente 44,942 m² de construcción.

El hotel cuenta con 502 habitaciones y suites, 8 restaurantes y bares, entre ellos el restaurante mexicano Hacienda El Mortero, el cual es una réplica de una hacienda colonial y en el cual se puede degustar una amplia selección de platillos de la tradicional cocina mexicana.

El hotel ofrece a sus huéspedes planes todo incluido (*all inclusive*) y plan europeo. Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones y terrazas con maravillosas vistas del mar Caribe. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA y salón de belleza, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento.

Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 4 salones con capacidad de hasta 440 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

Krystal Resort Puerto Vallarta

Este resort de 5 estrellas se levanta en una extensa superficie de aproximadamente 7 hectáreas a la orilla de las costas del Pacífico Mexicano. El resort se encuentra ubicado junto al hotel Hilton Puerto Vallarta y dentro de la ciudad de Puerto Vallarta; asimismo, es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El hotel se inauguró en 1964 y la última remodelación se llevó a cabo en 2012. La remodelación incluyó la renovación de las albercas, la adición del restaurante Las Velas, un nuevo gimnasio totalmente equipado y un área de niños. El resort se encuentra en un área aproximada de 64,084 m², tiene aproximadamente 91,064 m² de construcción y cuenta con 420 habitaciones, entre otras amenidades.

El hotel es una propiedad decorada por calles empedradas, acueductos, vegetación tropical, 4 grandes albercas, 6 jacuzzis y más de 20 fuentes, simulando a un pequeño pueblo mexicano.

El hotel ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. Las habitaciones cuentan con minibar, caja electrónica, TV de plasma, balcones y terrazas con vista al mar. El hotel ofrece a los huéspedes los servicios de tabaquería, gimnasio con equipos modernos, SPA, business center, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, canchas de tenis y raquet ball.

Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 6 espectaculares y amplios salones hasta para 1,500 personas, jardines y espacios al aire libre para organizar cualquier tipo de evento.

Krystal Beach Acapulco

El Hotel Krystal Beach Acapulco es un resort 4 estrellas ubicado sobre la playa hornos en la famosa zona dorada de Acapulco, en el corazón de la bahía Santa Lucía. Este hotel que opera bajo los planes todo incluido (*all inclusive*) y *plan europeo* se localiza convenientemente justo enfrente del parque de diversiones Papagayo y a sólo pocos minutos de centros comerciales, restaurantes, marinas, campos de golf y la vida nocturna. El hotel opera desde 1969 bajo el nombre Paraíso Marriott y fue relanzado como Hotel Krystal Beach Acapulco el 1 de julio de 2013. El hotel se encuentra en un área aproximada de 2,319 m² y tiene aproximadamente 34,094 m² de construcción.

El hotel cuenta con 400 habitaciones distribuidas a lo largo de un edificio de 19 pisos. Las habitaciones están equipadas con aire acondicionado, caja de seguridad, televisión por cable y balcón con espectaculares vistas a las montañas de la sierra madre, a la ciudad o la bahía de Acapulco. Cuenta con 2 albercas, actividades para niños, jacuzzi y deportes acuáticos. El hotel ofrece a los huéspedes un centro de negocios, internet inalámbrico, equipo audiovisual, salones de eventos, estacionamiento, 3 restaurantes, 1 bar de playa, salón de belleza y tabaquería.

Krystal Grand Punta Cancún

Este resort está ubicado en la mejor playa y zona de Cancún, Punta Cancún, donde se concentra la mejor actividad diurna y nocturna, con los mejores restaurantes, bares y clubs nocturnos de la ciudad. Esta propiedad opera bajo el

régimen todo incluido y plan europeo. El hotel inició operaciones en 1983 y en 2006 tuvo una remodelación completa de sus instalaciones.

El hotel cuenta con 295 habitaciones y suites con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped amenidades de lujo, minibares, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico, y TV de plasma de 42". El hotel cuenta con un lobby bar de reciente creación, una cafetería restaurante O, un restaurante de cocina internacional The Grill, y 2 restaurantes de Especialidades Ayami (Oriental) y Risotto (Italiano), Bar Lounge & Terraces, Pool Bar, Beach Bar & Grill, Deli y Room Service las 24 horas, Gimnasio, Spa y salón de belleza, Kids Club, 3 albercas y estacionamiento. Para eventos y juntas el hotel cuenta con 5 salones con 377m² con capacidad hasta para 180 personas en auditorio, además de ofrecer áreas exteriores y jardines. Se encuentra en un terreno de 12,990 m², y tiene una superficie construida aproximada de 42,707 m².

Hilton Puerto Vallarta Resort

El hotel es un resort Gran Turismo operando bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*). El hotel es de los más nuevos de Puerto Vallarta habiendo abierto sus puertas en el mes de octubre 2012. Está ubicado convenientemente cerca del aeropuerto y otras atracciones turísticas frente a una de las mejores playas de Puerto Vallarta, con magníficas vistas del mar y a las montañas. También es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El resort se encuentra en un área aproximada de 12,676 m², tiene aproximadamente 20,976 m² de construcción y cuenta con 259 habitaciones de lujo y suites, entre otras amenidades.

El servicio a huéspedes bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*) de alto nivel, incluye alimentos buffet y a la carta diariamente, bebidas nacionales e internacionales ilimitadas, servicio a la habitación las 24 horas, mini-bar resurtido diariamente, actividades durante el día, entretenimiento nocturno y más. Las habitaciones y suites incluyen el exclusivo Hilton's Serenity™ Concept, balcones y terrazas con vistas al mar, pantalla LCD, reloj despertador con conexión para MP3, ducha con regadera tipo lluvia, caja electrónica de seguridad tamaño laptop, mini bar, amenidades de baño de lujo. Cuenta con 8 centros de consumo para alimentos y bebidas, 3 restaurantes de especialidades, lounge con alberca y vista al mar, restaurantes buffet, lobby bar y bar en la alberca, un moderno SPA con salón de belleza, gimnasio con equipos de última generación y Kids Club.

Para eventos y reuniones cuenta con más de 980 m² de espacio en salones, internet inalámbrico de alta velocidad en todas las áreas; equipo dedicado para grupos, convenciones y eventos. El Salón Vallarta cuenta con 670 m² de espacio flexible para cualquier tipo de evento. Las 3 salas ejecutivas tienen capacidad hasta para 100 personas.

Krystal Resort Ixtapa

Este resort de 5 estrellas, se encuentra ubicado en la zona hotelera en una de las mejores playas de Ixtapa, frente a la zona comercial y a unos pasos de los principales campos de golf de Ixtapa. El hotel inició operaciones en 1978 y es uno de los hoteles más emblemáticos de Ixtapa, se encuentra en un área aproximada de 23,149 m² y tiene aproximadamente 53,475 m² de construcción.

El hotel cuenta con 255 habitaciones con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped minibares, cajas electrónicas de seguridad, TV de plasma. El hotel cuenta con tabaquería, gimnasio con equipos modernos, chapoteadero, salón de belleza, albercas, estacionamiento, internet inalámbrico en todo el hotel, Kids Club. Ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. El hotel cuenta con 6 centros de consumo, incluyendo la prestigiada discoteca Christine.

Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 8 salones con capacidad hasta para 1,200 personas, además de ofrecer áreas exteriores y jardines con capacidad de hasta 1,400 personas.

Durante el segundo semestre del 2014 se remodelaron los baños de 100 habitaciones con lo que el 100% de las 255 habitaciones del hotel quedaron con baños renovados. Adicionalmente se llevó a cabo un retoque general en la fachada principal.

Krystal Grand Reforma Uno – Mexico City

El Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City es un hotel Gran Turismo ubicado en Paseo de la Reforma, la avenida más importante de la Ciudad de México, a pocos minutos del Centro Histórico de la Ciudad de México. El inmueble cuenta con 21 pisos de altura y 500 habitaciones que tienen un tamaño promedio de 36m². Debido a que el hotel se localiza en una zona estratégica dentro de la ciudad, el hotel cuenta con 2,700 m² de salas para eventos así como 4 salas privadas de conferencia que ofrecen todas las amenidades para reuniones de negocio. El hotel se encuentra en un área de 3,259 m² y cuenta con aproximadamente 48,423m² de construcción.

El hotel tiene un piso “nivel ejecutivo” el cual cuenta con áreas privadas de desayunos, reuniones, y habitaciones de acabados superiores. A su vez el Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City cuenta con 6 centros de consumo, 4 restaurantes y un lobby bar, gimnasio con equipo de última generación, SPA, alberca y estacionamiento de seis pisos en un edificio adyacente al hotel.

Durante 2015 se remodeló la totalidad de las habitaciones, se cambiaron alfombras, closets, baños, instalaciones y equipamiento. Se renovó el equipo en áreas de operación del hotel, así como también se rediseñaron las áreas comerciales y de los centros de consumo para tomar ventaja de la fuerte afluencia peatonal que existe en la zona.

Hilton Guadalajara

El Hilton Guadalajara es un hotel de 5 estrellas, ubicado en el cruce de las importantes avenidas Mariano Otero Y Av. de las Rosas, convenientemente frente a la Expo Guadalajara y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Este edificio fue el primer hotel automatizado de Latinoamérica, cuenta con una estructura de 20 pisos, 450 habitaciones, pisos ejecutivos, centro de negocios y convenciones de alto nivel, lo que lo hace estar considerado dentro de los hoteles más importantes de Guadalajara. Opera desde el año de 1994, se encuentra en un área de aproximadamente 9,950 m² y tiene aproximadamente 59,860 m² de construcción.

Todas las habitaciones y suites están recientemente remodeladas y decoradas, todas cuentan con minibar, caja electrónica de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel. El área ejecutiva cuenta con 2 plantas y 26 habitaciones y suites decoradas en estilo moderno contemporáneo, un comfortable y moderno lounge con espectaculares vistas de la ciudad, servicio especializado de concierge, sala de lectura, sala de TV, salón para juntas y check in / out Express.

El hotel cuenta con 4 centros de consumo, entre restaurantes y bares, alberca remodelada y solarium exteriores, gimnasio con equipo de última generación, SPA, salón de belleza y estacionamiento. Cuenta con el centro de negocios y convenciones más grande dentro de Guadalajara. El centro de negocios le ofrece al huésped más de 600 m² de superficie con 8 salas de juntas, 3 salones semiprivados y 3 cabinas con servicio de internet de alta velocidad. El Centro de Convenciones cuenta con 10 salones con capacidad para dar servicio hasta 2,200 personas, además de ser el único hotel en la plaza con un auditorio totalmente equipado con capacidad de hasta 350 personas.

Hilton Garden Inn Monterrey

Este hotel de negocios 4 estrellas se encuentra estratégicamente ubicado en una zona rodeada de corporativos y centros de diversión, a unos pasos del puente atirantado, a 5 minutos de la zona valle, donde se encuentran ubicadas oficinas de los más importantes corporativos industriales del norte del país, a 10 minutos de la zona industrial de Santa Catarina, a 5 minutos de las más grandes e importantes plazas comerciales, restaurantes, museos y parques de

diversión. El hotel se encuentra en un área aproximada de 4,561 m² y tiene aproximadamente 16,957 m² de construcción.

El hotel cuenta con 150 habitaciones totalmente equipadas a efecto de brindar un servicio autosuficiente y productivo. Las habitaciones cuentan con horno de microondas, TV de plasma, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel, así como con habitaciones para personas con capacidades diferentes. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, terraza, gimnasio con equipo moderno, una cómoda alberca cubierta y climatizada, jacuzzi, centro de negocios abierto las 24 Hrs.

Para eventos y reuniones, el hotel ofrece a los huéspedes 4 salones con capacidad de hasta 100 personas y 2 salas de reuniones.

Krystal Urban Ciudad Juárez

El hotel Krystal Urban Ciudad Juárez opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada a 10 minutos del Aeropuerto Abraham González, a 5 minutos del consulado de los Estados Unidos de América, el cual es el más grande del mundo, a 5 minutos de los parques industriales más importantes y la plaza comercial del área "Las Misiones" con una gran variedad de tiendas, reconocidos restaurantes y salas de cine, y a 30 minutos del Aeropuerto de El Paso, Texas. El hotel inició operaciones en 1998, se encuentra en un área aproximada de 9,316 m² y tiene aproximadamente 13,194 m² de construcción.

El hotel cuenta con 120 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, todas las habitaciones cuentan con horno de microondas, frigobar, doble línea telefónica, amplio escritorio con silla ergonómica, televisión por cable, internet inalámbrico de alta velocidad en todo el hotel y cajas electrónicas de seguridad. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, un moderno centro de negocios 24 horas, tienda de conveniencia dentro de las instalaciones, tabaquería, gimnasio, alberca cubierta climatizada y estacionamiento.

El hotel ofrece a sus huéspedes cuatro salas de juntas completamente equipadas hasta para 80 personas.

Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto¹¹

Esta propiedad abrió sus puertas en el 2015. Se encuentra ubicado estratégicamente en el aeropuerto Internacional de Monterrey Nuevo León, frente a las terminales A y B en un edificio diseñado por el reconocido despacho de arquitectos Legorreta + Legorreta, con diseño vanguardista, planta baja y cinco niveles y cuenta con 134 habitaciones totalmente equipadas y decoradas para satisfacer gustos refinados y cuidadosamente aisladas del ruido exterior, con servicio de internet inalámbrico en todas sus áreas. El edificio cuenta con 8,000 m² de construcción aproximadamente.

El hotel cuenta además con un restaurante y un bar cómodamente localizado en planta baja con vista a una amplia terraza para brindar un ambiente fresco y agradable, y cuenta también con tres salones de eventos con capacidades de hasta 200 personas, y un centro de negocios equipado con una sala de consejo y cuatro salas de juntas para cubrir las necesidades que demandan los viajeros de negocios, dos elevadores para servicio de los huéspedes y un puente directo a la terminal B del aeropuerto, cuenta adicionalmente con gimnasio totalmente equipado y una tienda de conveniencia ubicada junto a la recepción.

Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco

¹¹ HOTEL tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

El Hampton Inn and Suites Tabasco se ubica en Villa Puerto Ceiba, en el municipio de Paraíso, Tabasco, a 40 minutos de la ciudad de Villahermosa, en una zona de intensa actividad petrolera. Este hotel cuenta con 117 habitaciones entre sencillas, dobles y para personas discapacitadas. Las habitaciones son de 26 m² aproximadamente y equipadas con minibar, caja de seguridad, plancha, pantalla plana de televisión, y zonas de guardado para satisfacer las necesidades de todo tipo de huésped y con la ventaja de contar con agradables vistas a la laguna y a la basta naturaleza propias de Paraíso, Tabasco.

El hotel cuenta con una alberca al aire libre, un restaurante y un bar ubicados en la planta baja donde además se encuentran las áreas de recepción y acceso a los elevadores de huéspedes, y en la parte opuesta de este nivel se encuentran tres salones con diferentes capacidades para todo tipo de eventos. Cuenta además con un gimnasio totalmente equipado y todos los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de todo tipo de huéspedes en un edificio con planta baja y cinco niveles, de 5,500 m² de construcción aproximadamente, en un terreno de 8,800 m² y rodeado por un amplio estacionamiento.

Hotel Krystal Urban Cancún Centro

La propiedad es un hotel categoría cuatro estrellas, ubicado estratégicamente en la zona Urbana más importante de la ciudad, Malecón Cancún. Está a 30 minutos del aeropuerto internacional y a 5 minutos de la franja hotelera de playa de la avenida Kukulcan. El Inmueble está enclavado en un centro comercial llamado "Plaza Krystal" y rodeado de otras plazas comerciales importantes como Plaza Américas, restaurantes y bares. El hotel se construyó en 2009 y cuenta con 212 amplias habitaciones y suites en una estructura de 14 pisos con 10,048.44m² de construcción. Dentro de sus amenidades cuenta con un restaurante cafetería, bar, alberca, centro de negocios, salones para juntas y un gran salón de eventos llamado "Constelación" para 400 personas con una vista espectacular de Cancún.

Krystal Satélite María Bárbara

El hotel Krystal Satélite María Bárbara, es un hotel de 5 estrellas, ubicado en Av. Blvd. Manuel Ávila Camacho 2300, en la colonia San Lucas Tepetlacaico del Estado de México, es un hotel ideal para reuniones sociales y de negocios, muy bien ubicado en una zona industrial y residencial del norte de la Ciudad de México. La propiedad se localiza a unas cuadras de dos de los más reconocidos centros comerciales de la zona, muy cerca de parques industriales, campos de golf, centro de convenciones y el Hipódromo de Las Américas. El hotel inició operaciones en 1957, se encuentra en un área aproximada de 9,458 m² y tiene aproximadamente 14,967 m² de construcción.

El hotel cuenta con 215 habitaciones y suites distribuidas en 3 torres, todas las habitaciones están decoradas para una experiencia de lujo y confort, con vista al jardín central y/o alberca al aire libre; todas ellas están equipadas con escritorio, cerraduras electrónicas, acceso inalámbrico gratuito a internet, aire acondicionado, pantalla plana de 32", señal de TV por cable, caja de seguridad electrónica, línea telefónica, set para planchado y secadora de pelo. El hotel cuenta con centro de negocios, tienda de regalos, estacionamiento, restaurante, lobby bar, gimnasio y servicio a habitaciones 24 horas.

Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México

El hotel Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto de la Ciudad de México, El hotel inició operaciones en 1994, se encuentra en un área aproximada de 2,460 m² y tiene aproximadamente 7,338 m² de construcción.

El hotel cuenta con 96 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, éste hotel para no fumadores cuenta con un restaurante, gimnasio las 24 horas, un bar lounge, estacionamiento gratuito, servicio de transporte gratuito al aeropuerto y al centro comercial, un centro de negocios y

una sala de reuniones. Todas las habitaciones ofrecen wifi, televisor de pantalla plana con canales por cable, caja fuerte, reloj despertador, escritorio, silla ergonómica y cafetera.

Krystal Urban Guadalajara

El hotel Krystal Urban Guadalajara, es un hotel Business Class de 4 estrellas, ubicado en Av. López Cotilla 2077, en la colonia Arcos Vallarta de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, convenientemente ubicada a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara y rodeado por zonas comerciales, restaurantes y edificios corporativos. Contará con 140 habitaciones, en un edificio de 14 niveles, con 10,300 m² de construcción en un terreno de 1,150 m².

Las habitaciones tienen una superficie promedio de 34 m², cómodamente equipadas con minibar, caja de seguridad, pantallas planas de televisión de alta definición, decoradas con un estilo moderno y cómodamente distribuidas, el hotel contará con Wi Fi en todas sus áreas así como todos los servicios necesarios para viajes de negocios o de placer.

El hotel cuenta además con un restaurante de comida internacional ubicado en la planta baja con Room service, en una zona donde se entrelazan el lobby bar, recepción, áreas de lectura, convivencia y esparcimiento, y el acceso al mezanine en donde se ubicar el Business Center y salones de juntas o eventos especiales con diferentes capacidades. El hotel inició operaciones en marzo del 2016.

Krystal Grand Insurgentes Ciudad de México

El hotel Krystal Grand Insurgentes Ciudad de México, actualmente en etapa de construcción, será un hotel Gran Turismo de 5 estrellas, ubicado en Av. Insurgentes Sur, en la Ciudad de México, el hotel formará parte de un de un complejo inmobiliario de usos mixtos, que contará con un área comercial y un área residencial. El hotel contará aproximadamente con 250 habitaciones y 14,400m² para construcción.

El hotel contará con restaurantes, salones de eventos, bar y servicios complementarios. El hotel iniciará operaciones en durante el año 2018.

Para una descripción de aquellos activos que han sido otorgados en garantía por la Emisora para garantizar el cumplimiento de ciertos créditos. Ver sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital – Deuda Actual".

Krystal Monterrey

El hotel Krystal Monterrey, será un hotel de 5 estrellas y estará ubicado en Corregidora No. 519 Oriente, en la zona centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, frente a la Plaza Hidalgo y a un costado del antiguo ayuntamiento. El hotel inició operaciones en 1995, cuenta con 207 habitaciones, 17,578m² de construcción y cerca de 900m² de salones.

El hotel, que cuenta con centro de negocios, restaurante, lobby bar, gimnasio, estacionamiento y lounge para tripulaciones, actualmente es operado bajo una reconocida marca nacional y a partir del 1° de julio será operado por la Compañía y comercializado bajo la marca Krystal Monterrey. Adicionalmente, el propietario del hotel llevará a cabo las adecuaciones y mejoras necesarias para asegurar los estándares de la marca Krystal de acuerdo a un plan de remodelación integral.

Krystal Residences & Suites

El proyecto Krystal Residences & Suites en la Ciudad de México, se encuentra en etapa de conversión de un edificio de oficinas en suites de lujo para estancias prolongadas. El inmueble se localiza sobre Av. Insurgentes Sur, en la

Ciudad de México. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que contará con aproximadamente 200 suites que serán comercializadas bajo la marca Krystal Residences & Suites y operadas por la Compañía. El inmueble tiene aproximadamente 15,652m² de construcción y contará con restaurante y bar, 3 salones para eventos y usos múltiples con un área aproximada de 337m², centro de negocios, gimnasio, spa, servicios complementarios y estacionamiento, iniciando operaciones durante el tercer trimestre del 2017.

Seguros

Mantenemos una política de seguros que creemos es habitual dentro de la industria hotelera. En relación con nuestras operaciones, contamos con un seguro que cubre cualquier daño físico causado a nuestras propiedades de forma accidental e imprevista, incluyendo daños por terremoto, incendio, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos. Contamos con un seguro de pérdida consecuencial, el cual cubre utilidades, salarios y gastos fijos por un periodo de 12 de meses, a consecuencia de la realización de los riesgos de incendio, rayo o cualquier otro contratado (exceptuando terremoto, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos, donde solo se cubren salarios y gastos fijos). Asimismo, contamos con un seguro de responsabilidad civil, el cual cubre cualquier daño que un tercero pudiera sufrir en sus bienes o su persona por el uso de nuestras instalaciones. De igual manera, contamos una fianza de fidelidad, la cual cubre las pérdidas que pudiera sufrir la Compañía por el abuso o malos manejos de los empleados que administran, custodian o manejan efectivo.

3.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Somos parte de diversos procedimientos legales derivados del curso ordinario de nuestros negocios, mismos que consideramos incidentales en la operación de nuestro negocio. Creemos que el resultado de cada uno de los procedimientos de lo que formamos parte no ocasionará un efecto adverso significativo en nuestras operaciones, resultados operativos o situación financiera.

No nos encontramos en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 o 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

3.2.12 Acciones representativas del capital social

Ver “La Oferta – Características de la Oferta,” “Administración – Administradores y Accionistas – Principales Accionistas,” “Administración – Administradores y Accionistas – Evolución Reciente del Capital Social” y “La Emisora – Historia y desarrollo de la emisora” del presente Prospecto.

3.2.13 Dividendos

No hemos pagado dividendos en el pasado. En la asamblea general ordinaria y extraordinaria de HOTEL de fecha 3 de septiembre de 2014, los accionistas de HOTEL acordaron, entre otros, que no llevaremos a cabo distribuciones o pagos de dividendos a nuestros accionistas durante los 2 primeros años siguientes a la conclusión de la oferta pública inicial de nuestras acciones realizada el pasado 11 de septiembre de 2014, y que la política de dividendos de la Emisora consistirá en distribuir a los accionistas de la Emisora por lo menos el 25% de la utilidad neta repartible resultante del ejercicio social inmediato anterior. Dicho reparto tendrá que ser aprobado por la asamblea general ordinaria de accionistas y se sujetará a las posibilidades de efectivo disponible en caja y atendiendo a las restricciones contractuales derivadas de financiamientos contratados por HOTEL o en los que HOTEL sea garante (de empresas de su grupo) en adición a aquellas restricciones legales descritas más adelante.

Conforme a la legislación mexicana por lo menos el 5% de las utilidades netas de cada año (deduciendo el reparto de utilidades y demás deducciones necesarias conforme a la legislación mexicana) debe destinarse a la reserva legal,

hasta que el importe de dicha reserva sea igual al 20% del capital social de tiempo en tiempo (con ajuste por inflación). Al 31 de marzo de 2016, nuestra reserva legal asciende a Ps. 190,493 o 11.4% de nuestro capital social.

Las sociedades mexicanas solamente podrán decretar dividendos sobre las utilidades (incluyendo utilidades retenidas después de que todas las pérdidas sean absorbidas o pagadas), después de la asignación del porcentaje respectivo para la reserva legal y solamente en caso que los accionistas hayan aprobado los estados financieros anuales del que derivan dichas utilidades y el pago de dividendos. El fondo de reserva legal deberá ser contabilizado de manera individual para cada sociedad, no de manera consolidada.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA

4.1 Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas contienen información financiera y operativa histórica seleccionada de la Emisora por los periodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Consolidados. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora”, así como con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Prospecto. Los Estados Financieros Consolidados y los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido preparados de conformidad con las NIIFs y conforme a la NIC 34, respectivamente.

	Estados Consolidados de Utilidad Integral (Miles de Pesos)				
	Al 31 de marzo de		Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2015	2014	2013
Ingresos de Operación:					
Habitaciones	185,422	137,500	555,730	407,030	254,104
Alimentos y bebidas	88,212	64,275	268,851	202,456	141,212
Otros	48,517	34,897	135,538	112,476	86,095
Total de ingresos de operación:	322,151	236,672	960,119	721,962	481,411
Costos departamentales y gastos:					
Habitaciones	31,803	25,207	106,758	84,262	54,114
Alimentos y bebidas	50,538	37,297	161,888	126,216	86,770
Otros	4,603	3,781	18,750	15,231	10,859
Total de costos departamentales y gastos:	86,944	66,285	287,396	225,709	151,743
Utilidad departamental	235,207	170,387	672,723	496,253	329,668
Gastos indirectos:					
Administración	47,351	38,291	170,756	123,764	94,653
Publicidad y rentas	28,549	18,722	77,624	60,814	39,883
Mantenimiento y costos energéticos	26,926	22,486	96,833	88,789	55,637
Total de gastos indirectos	102,826	79,499	345,213	273,367	190,173
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	132,381	90,888	327,510	222,886	139,495
Gastos inmobiliarios y depreciación:					
Impuesto predial	1,328	1,213	5,191	4,533	2,477
Seguros	2,552	2,050	9,317	8,514	4,602
Depreciación y amortización	24,632	21,029	87,670	80,384	56,633
Gastos pre operativos	1,602	588	4,161	114	5,220
Gastos de expansión	2,895	978	9,004	4,943	7,217
Otros	543	985	3,209	160	9,611
Total gastos inmobiliarios y depreciación	33,552	26,843	118,552	98,648	85,760
Utilidad en precio de ganga	-	-	-	-	32,635
Utilidad de operación	98,829	64,045	208,958	124,238	86,370
Ingreso (costo) financiero:					
Gasto por intereses, neto	(12,136)	(5,689)	(31,764)	(25,377)	(18,930)
Utilidad (pérdida) en cambios,	7,590	(37,607)	(158,021)	(102,779)	(15,848)

neta					
Otros costos financieros	(1,442)	(339)	(780)	(2,718)	(3,465)
Ingreso (costo) financiero, neto	(5,988)	(43,635)	(190,565)	(130,874)	(38,243)
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes	710	56	48	362	-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora	93,551	20,466	18,441	(6,274)	48,127
Impuestos a la utilidad	23,160	4,247	8,415	4,261	1,520
Utilidad (pérdida), neta	70,391	16,219	10,026	(10,535)	46,607
Propietarios de la compañía	70,391	16,219	10,026	(10,535)	51,199
Participación no controladora	-	-	-	-	(4,592)
Utilidad (pérdida) controladora, neta	70,391	16,219	10,026	(10,535)	46,607

* HWI no ha revisado o avalado ninguna información financiera o proyectada que incluimos en este prospecto.

	Estados Consolidados de Situación Financiera (Miles de Pesos)			
	Al 31 de marzo	Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2014	2013
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	117,519	97,729	348,133	34,995
Efectivo restringido	-	-	187,500	-
Cuentas por cobrar	98,975	75,137	59,456	48,011
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15,482	7,002	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	123,086	118,795	152,554	113,327
Inventarios	6,572	6,754	4,503	3,712
Pagos anticipados	12,716	7,354	8,792	8,049
Depósito en garantía por adquisición del hotel	10,250	14,660	-	-
Total del activo circulante	384,600	327,431	765,818	211,815
Activo no circulante				
Efectivo restringido	56,562	56,792	40,661	20,704
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,941,809	2,830,696	2,373,876	2,051,597
Otros activos	40,380	57,056	42,965	12,874
Inversiones en acciones	30,887	30,277	21,530	1,650
Impuestos a la utilidad diferidos	88,677	95,247	78,912	25,653
Crédito mercantile	107,994	112,405	45,864	45,864
Total del activo no circulante	3,266,309	3,182,473	2,603,808	2,158,342
Total activo	3,650,909	3,509,904	3,369,626	2,370,157
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Deuda a corto plazo	-	-	184,185	-
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	93,882	91,726	70,171	80,727
Proveedores	74,835	50,584	24,675	32,549
Pasivos acumulados	74,309	64,770	49,979	50,482
Provisiones	26,178	28,216	16,594	14,732
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	-	-	-	45,864

Cuentas por pagar a partes relacionadas	2	56	269	1,808
Préstamos de accionistas	-	-	-	1,331
Anticipos de clientes	29,694	20,088	14,688	15,701
Total pasivo circulante	298,900	255,440	360,561	243,194
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	994,215	1,023,284	849,231	591,616
Préstamo a accionistas	-	-	-	54,281
Beneficios a los empleados	3,306	3,306	2,452	2,396
Impuestos sobre la renta por reinversión de utilidades	-	-	690	690
Impuestos a la utilidad diferidos	86,570	86,295	28,989	
Otros pasivos	-	1,229	-	-
Total del pasivo no circulante	1,084,091	1,114,114	881,362	648,983
Total del pasivo	1,382,991	1,369,554	1,241,923	892,177
Capital contable				
Capital social	1,666,746	1,666,746	1,666,746	952,466
Recompra de acciones	(22,673)	(19,863)	(22,484)	-
Reserva legal	190,493	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	293,365	222,974	212,948	229,100
Total capital contable -atribuible a accionistas de la Compañía	2,207,931	2,140,350	2,127,703	1,452,059
Participación no controladora	- 59,987	-	-	25,921
Total del capital contable	2,267,918	2,140,350	2,127,703	1,477,980
Total pasivo y capital contable	3,650,909	3,509,904	3,369,626	2,370,157

* HWI no ha revisado o avalado ninguna información financiera o proyectada que incluimos en este prospecto.

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA Ajustada de los Estados Financieros Consolidados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015. La UAFIDA Ajustada representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes con el objetivo de presentar el resultado consolidado de HOTEL.

Reconciliación de UAFIDA Ajustada (Miles de Pesos)	Al 31 de marzo de		Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2015	2014	2013
Utilidad de operación	98,829	64,045	208,958	124,238	86,370
Depreciaciones y amortizaciones	24,632	21,029	87,670	80,384	56,633
UAFIDA	123,461	85,074	296,628	204,622	143,003
Otros gastos no recurrentes ⁽¹⁾	1,318	1,647	9,020	1,677	4,461

Gastos de adquisición y apertura de hoteles	4,497	1,567	13,165	5,058	12,437
Utilidad en precio de ganga	-	-	-	0	(32,635) ⁽²⁾
UAFIDA Ajustada	129,276	88,288	318,813	211,357	127,266

⁽¹⁾ Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con la adquisición y búsqueda de oportunidades de adquisición. Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

⁽²⁾ El efecto de utilidad en precio de ganga se generó como resultado de la diferencia del valor razonable de los activos adquiridos durante el año 2013 contra el monto pagado al momento de la adquisición.

4.2 Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

Ver “Descripción del negocio – Actividad Principal – Nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos”. Asimismo, ver Nota No.8 de los Estados Financieros Consolidados adjuntos a este Prospecto.

4.3 Informe de créditos relevantes

Ver “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital – Deuda Actual” del presente Prospecto.

4.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

El siguiente análisis sobre nuestros resultados de operación y situación financiera, debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados Anuales y Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios y las notas a los mismos incluidos en este Prospecto. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimados y creencias. Nuestros resultados reales pudieran diferir significativamente de aquellos que se mencionan en nuestras declaraciones a futuro. Entre los factores que pueden causar o contribuir a dichas diferencias se incluyen aquellos que se mencionan más adelante y en otros lugares de este Prospecto, particularmente en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

Indicadores Clave del Desempeño Operativo

Usamos una variedad de indicadores para evaluar el desempeño operativo y financiero del negocio hotelero. Estos indicadores clave incluyen información financiera, como ingresos, costos y gastos departamentales, utilidad operativa y UAFIDA, entre otros. Además, utilizamos otra información que puede no ser de naturaleza financiera, incluyendo información estadística y datos comparativos como la tasa de ocupación, el ADR y el RevPAR, principalmente. Utilizamos esta información para medir el desempeño operativo de nuestros hoteles individualmente, grupos de hoteles y nuestro negocio como un todo. También usamos estos indicadores para evaluar los hoteles de nuestra cartera y potenciales adquisiciones para determinar la contribución de cada hotel al flujo de efectivo y su potencial de ofrecer atractivos rendimientos totales a largo plazo. Estos indicadores clave se detallan a continuación.

- **Ocupación.** La tasa de ocupación representa el número total de habitaciones de hotel rentadas en un periodo determinado, dividido por el número total de habitaciones disponibles en el mismo periodo. La ocupación mide la utilización de la capacidad disponible de nuestros hoteles. Nosotros usamos la ocupación para medir la demanda en un hotel o en un grupo de hoteles en un periodo determinado.
- **ADR.** El ADR mide el precio promedio por habitación alcanzado por un determinado hotel y la tendencia del ADR proporciona información útil sobre el entorno de precios y la naturaleza de la base de huéspedes

de un hotel o de un grupo de hoteles. Utilizamos ADR para evaluar los niveles de precios que somos capaces de generar, dado que los cambios en las tarifas tienen mayor impacto en los márgenes operativos y rentabilidad que cambios en la ocupación.

- **RevPAR.** El RevPAR incluye únicamente los ingresos por habitaciones excluyendo ingresos relacionados con alimentos y bebidas y otros servicios que podemos generar en nuestros hoteles como servicios de teléfono, lavandería y servicio de estacionamiento (*valet parking*), entre otros. Utilizamos el RevPAR para evaluar la tarifa con respecto al total de habitaciones disponibles y se calcula multiplicando el ADR por la Ocupación.

Cabe señalar que los cambios en el RevPAR generados por cambios en la tasa de ocupación tienen diferentes impactos en nuestro desempeño financiero que los cambios generados principalmente por cambios en ADR. Por ejemplo, un aumento en la tasa de ocupación en un hotel implicaría costos variables adicionales de operación (incluyendo los servicios de limpieza, suministros de las habitaciones y otros servicios) y también podría resultar en un aumento en otros ingresos y gastos operativos. Los cambios en el ADR suelen tener un mayor impacto en los márgenes operativos y en la rentabilidad, dado que no tienen efecto substancial en los costos variables de operación.

La ocupación, el ADR y el RevPAR son medidas usadas comúnmente dentro de la industria hotelera para evaluar el desempeño operativo de los hoteles. El RevPAR es una estadística importante para monitorear el desempeño operativo a nivel individual de un hotel y a nivel comparativo con otros hoteles similares.

Evaluamos el desempeño del RevPAR de cada hotel en términos absolutos para períodos anteriores, así como desde la perspectiva regional y desde la perspectiva de todo nuestro negocio con respecto a nuestros niveles históricos. Los ingresos por habitaciones representaron aproximadamente el 58% de los ingresos totales de nuestro portafolio para el año terminado al 31 de diciembre de 2015, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 28%, y los otros ingresos representaron el 14%.

A continuación se muestra la evolución de nuestras tasas de ocupación, ADR y RevPAR desglosadas por año que fueron sumados al portafolio de operación de HOTEL al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, para hoteles propios tanto urbanos como de playa.

Cifras en pesos		Cifras al 31 de diciembre de 2015				
		2015	2014	% Var 2015 VS 2014.	2013	% Var 2014 VS 2013.
Clasificación de Hoteles						
Total Hoteles en Operación		15	11	36.4	10	10.0
Número de Habitaciones		3,316	3,002	10.4	3,010	(0.3)
Ocupación		68.6%	65.1%	3.5 pt	59.9%	5.2 pt
ADR		1,253	1,135	10.4	1,041	9.0
RevPAR		860	739	16.3	624	18.5
1	Total Hoteles Propios	8	7	14.3	6	16.7
	Número de Habitaciones	1,948	1,630	19.5	1,621	0.6
	Ocupación	63.7%	60.5%	3.2 pt	53.5%	7.0 pt
	ADR	1,227	1,131	8.4	1,003	12.8
	RevPAR	782	684	14.2	536	27.6
1.1	Hoteles Propios Estabilizados ⁽¹⁾	4	3	33.3	3	0.0
	Número de Habitaciones	979	720	36.0	720	0.0

	Ocupación	62.5%	58.6%	3.9 pt	57.0%	1.6 pt
	ADR	1,153	1,065	8.3	1,032	3.3
	RevPAR	721	624	15.5	588	6.2
1.2	Hoteles Propios en Maduración ⁽²⁾	4	4	0.0	3	33.3
	Número de Habitaciones	969	910	6.5	901	1.0
	Ocupación	65.0%	62.0%	3.0 pt	49.1%	12.9 pt
	ADR	1,298	1,181	9.9	962	22.8
	RevPAR	843	732	15.3	472	55.1
2	Hoteles en Administración ⁽³⁾	7	4	75.0	4	0.0
	Número de Habitaciones	1,368	1,372	(0.3)	1,389	(1.2)
	Ocupación	75.6%	70.7%	4.9 pt	69.1%	1.6 pt
	ADR	1,284	1,139	12.7	1,083	5.1
	RevPAR	971	805	20.6	748	7.6

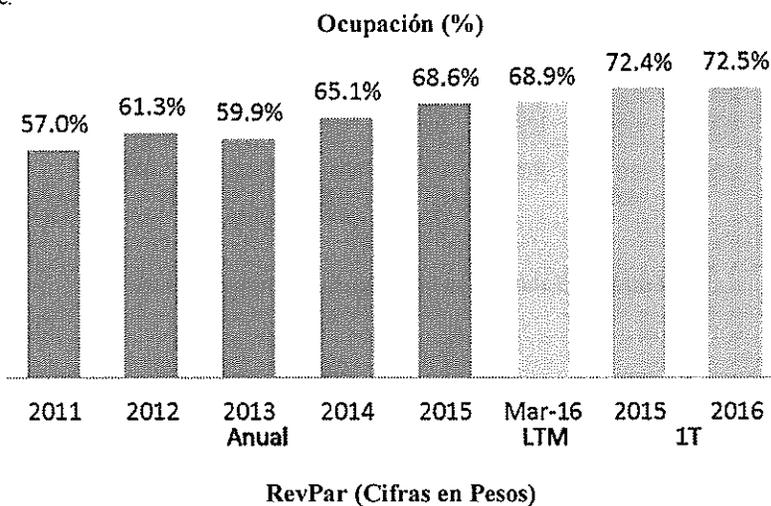
Nota: El número de habitaciones varía respecto al número de habitaciones del portafolio derivado de remodelaciones, adquisiciones o aperturas recientes durante cada periodo.

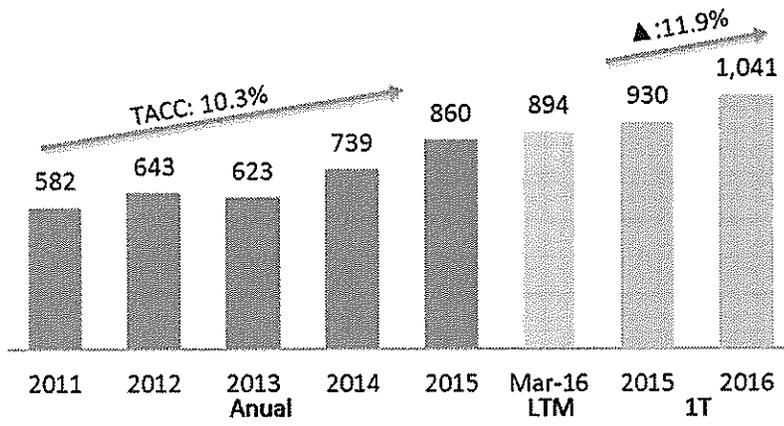
(1) En el 2015, el hotel Hilton Puerto Vallarta cumplió 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, pasó de ser un hotel en etapa de maduración a un hotel estabilizado.

(2) En el 2015, el cambio en el número de hoteles propios en maduración es cero debido a la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta como hotel estabilizado y la incorporación del hotel Krystal Satélite María Bárbara que no formaba parte del portafolio en el 2014.

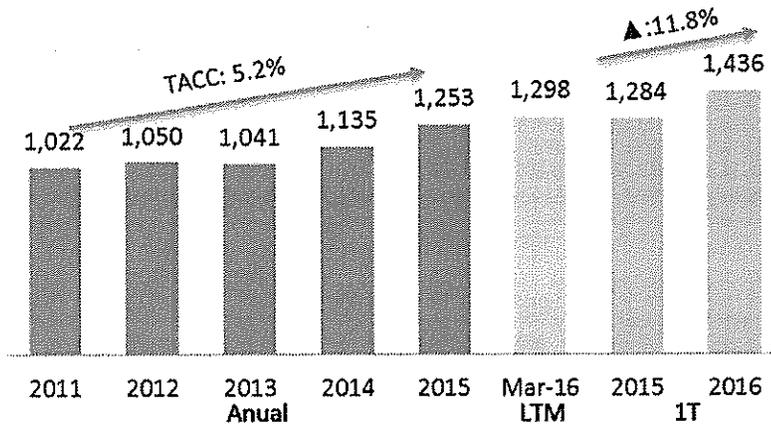
(3) El número de habitaciones en 2015 es menor que en 2014 derivado de la remodelación de las 489 habitaciones que se llevó a cabo en el Krystal Grand Reforma Uno durante el 2015 y que no estuvieron disponibles durante todo el periodo.

Para efectos comparables se excluyen las 33 habitaciones del hotel Mosquito Beach en Playa del Carmen que la Compañía operó en los primeros 8 meses del 2014 y que cerró debido a que los propietarios decidieron rediseñar el uso del inmueble.

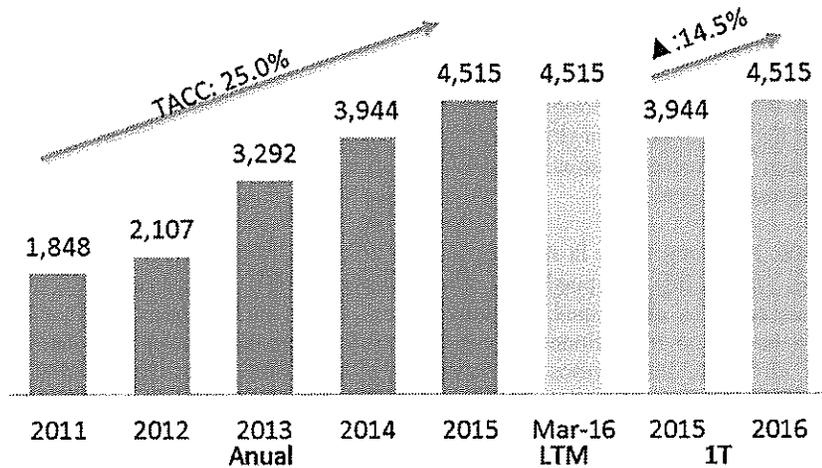




ADR (Cifras en Pesos)



Total de Habitaciones (número de habitaciones)



Principales factores que afectan nuestros resultados de operación

Los principales factores que afectan nuestros resultados de operación incluyen la demanda agregada por habitaciones en comparación con la oferta de habitaciones disponibles, así como nuestra habilidad para comercializar nuestros hoteles y al mismo tiempo controlar los gastos a través de nuestros sistemas de control.

- Demanda.** La demanda por servicios de hotelería, por lo general fluctúa con la actividad de la economía tanto global como local. En los últimos años en México el nivel de demanda por servicios de hotelería ha sido negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad, pero también ha sido positivamente impactado por el crecimiento del turismo en nuestro país, el dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial y manufacturera. Esperamos que el desempeño de nuestra tasa de ocupación, ADR, y RevPAR se vean impulsados por factores como el crecimiento del empleo regional y local, el ingreso personal, el crecimiento económico de las empresas, y la actividad aeroportuaria, de negocios en general y de viajes de placer.
- Oferta.** La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada; aunque existen algunas barreras de entrada, como por ejemplo la ubicación del desarrollo, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- Ingresos.** Al 31 de diciembre de 2015, la mayor parte de nuestros ingresos proviene de hoteles propios. A esta fecha contábamos con 9 hoteles que son propiedad del grupo al 100%, de los cuales 3 están ubicados en algunas de las playas más importantes de México y 6 ubicados en algunas de las ciudades más grandes de México. En concreto, nuestros ingresos se componen de:

Ingresos por habitaciones. La tasa de ocupación y el ADR son los principales determinantes de los ingresos por habitaciones. Los ingresos por habitaciones representan la mayor parte de nuestros ingresos totales. En 2015 los ingresos por habitaciones representaron el 58% de los ingresos totales.

Ingresos por alimentos y bebidas. La tasa de ocupación y el tipo de huésped, así como el segmento del hotel (los hoteles de servicio limitado generalmente cuentan con una selección limitada de servicios de alimentos y bebidas) son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas en comparación con los hoteles urbanos. En 2015 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 28% de los ingresos totales.

Otros ingresos. La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos pueden derivar de servicios de teléfono, estacionamiento, renta de salones y otros servicios al huésped. Algunos hoteles, debido al limitado enfoque de los servicios ofrecidos y al tamaño, o limitaciones de espacio, pueden no tener instalaciones que generen otros ingresos. Por otro lado, los ingresos generados por la operación de hoteles que son propiedad de terceros están incluidos en esta categoría; dichos ingresos se componen de una comisión sobre ingresos y otra sobre utilidad de los hoteles operados para terceros. En 2015 los otros ingresos representaron el 14% de los ingresos totales.

- **Costos y gastos.** A continuación se presentan los componentes de los costos y gastos de nuestros hoteles:

Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones. Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Al igual que los ingresos por habitaciones, la ocupación es el principal determinante de los costos por habitaciones. Estos costos pueden aumentar de acuerdo con aumentos de sueldos y salarios, así como con el nivel de servicio y las amenidades que se ofrecen.

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

Otros Costos y Gastos Departamentales. Estos gastos incluyen principalmente los sueldos e impuestos de empleados de atención telefónica, lavandería, estacionamiento, SPA y Club Vacacional entre otros. En adición a los gastos, en esta categoría se incluyen los costos directos de los servicios anteriormente mencionados.

Utilidad Departamental. La utilidad departamental se obtiene de la diferencia de ingresos y los costos y gastos departamentales. Esta utilidad demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos.

Gastos Indirectos. Los gastos indirectos de la Compañía incluyen principalmente gastos de administración (nómina de corporativo, asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, y gastos de publicidad y mercadotecnia, incluyendo presencia en grandes eventos de turismo.

Gastos Inmobiliarios y Depreciación. Los gastos inmobiliarios y depreciación incluyen principalmente el pago de seguros, impuesto predial, gastos que pueden ser generados por la expansión

de los hoteles, honorarios de operación y gastos pre-operativos de nuevas aperturas. Además como su nombre lo indica, incluye el gasto de depreciación de los activos fijos.

- **Otras.** A continuación se presenta los componentes de nuestros resultados de operaciones:

Utilidad en Precio de Ganga. El efecto de utilidad en precio de ganga se generó como resultado de la diferencia del valor razonable de los activos adquiridos durante el año 2013 contra el monto pagado al momento de la adquisición.

Ingreso y costo financiero. En estos costos se incluyen gastos por intereses generados, la utilidad o pérdida cambiaria y otros costos financieros que pueda tener la Compañía.

Impuestos a la Utilidad. Se compone por el impuesto corriente y diferido, que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.

Los honorarios que la compañía operadora de HOTEL le cobra a los hoteles propios, así como todas las operaciones intercompañías, se eliminan en los Estados Financieros Consolidados debido a que son un egreso para los hoteles propios y un ingreso para la operadora de HOTEL. Sin embargo los honorarios que la Compañía Operadora de HOTEL cobra a hoteles de terceros se reflejan dentro del Estado de Resultados en el rubro de Otros Ingresos.

4.4.1 Resultados de operación

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados para 8 hoteles en operación de nuestro portafolio, los cuales son propiedad de la Compañía, así como los resultados de nuestra compañía operadora. Los hoteles que se están considerando en estas métricas son:

- Hilton Guadalajara
- Hilton Garden Inn Monterrey
- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Urban Ciudad Juárez
- Krystal Grand Punta Cancún
- Krystal Beach Acapulco
- Krystal Urban Cancún Centro
- Krystal Satélite María Barbara

La discusión y análisis de los resultados de operación de nuestro portafolio se hace a continuación, de manera separada, a partir de los Estados Financieros Consolidados.

Para efectos de las comparaciones que se presentan a continuación, es relevante mencionar que las cifras de las tablas operativas y la información financiera consideran lo siguiente:

- El hotel Hilton Puerto Vallarta comenzó operaciones en octubre de 2012.
- El hotel Krystal Beach Acapulco pasó a formar parte de nuestro portafolio en abril de 2013.
- El hotel Krystal Grand Punta Cancún pasó a formar parte de nuestro portafolio en septiembre de 2013.
- Los números presentados de 2012 para el hotel Hilton Puerto Vallarta solamente consideran los últimos 2 meses ya que se terminó de desarrollar en octubre de 2012.
- Los números presentados de 2013 para el hotel Krystal Beach Acapulco solamente consideran 8 meses debido a que la adquisición se completó en abril de 2013.
- Los números presentados de 2013 para el hotel Krystal Grand Punta Cancún solamente consideran los últimos 3 meses debido a que la adquisición se completó en septiembre de 2013.

- Los números presentados de 2014 para el hotel Krystal Urban Cancún Centro solamente consideran los últimos 15 días del año debido a que la adquisición se completó el 16 de diciembre de 2014.
- Los números presentados de 2015 para el hotel Krystal Satélite María Bárbara, solamente consideran 8 meses debido a que la adquisición se completó en abril de 2015.

Periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 comparado con el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015

Ingresos

Ingresos Totales. Los ingresos totales de la Compañía aumentaron 36.1%, de Ps. 236.7 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps. 322.1 millones en el primer trimestre de 2016. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 85.5 millones en ingresos totales deriva principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) el desempeño de los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta, Krystal Beach Acapulco y Krystal Urban Cancún que fue adquirido en diciembre de 2014.; ii) la adquisición del Krystal Satélite María Bárbara que no formaba parte del portafolio en el primer trimestre del 2015; iii) la adición de los hoteles Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México bajo el esquema de contrato de administración y que no formaban parte del portafolio durante el primer trimestre del 2015, y; v) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados.

Ingresos por Habitaciones. Los ingresos por habitaciones aumentaron 34.9%, de Ps.137.5 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps.185.4 millones en el primer trimestre de 2016. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración..En el primer trimestre de 2016 los ingresos por habitaciones representaron el 57.6% sobre las ventas totales.

Ingresos por Alimentos y Bebidas. Los ingresos por alimentos y bebidas aumentaron 37.2%, de Ps.64.3 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps. 88.2 millones en el primer trimestre de 2016. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el primer trimestre de 2016 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 27.4% sobre las ventas totales.

Otros Ingresos. Los otros ingresos incrementaron 39.0%, de Ps. 34.9 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps. 48.5 millones en el primer trimestre de 2016. Dicho incremento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad y en operación, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el primer trimestre de 2016 los otros ingresos representaron el 15.1% sobre las ventas totales.

Costos y Gastos Departamentales

Total Costos y Gastos Departamentales. Los costos y gastos departamentales de la Compañía aumentaron en 31.2% de Ps. 66.3 millones en el primer trimestre de 2015, a Ps. 86.9 millones en el primer trimestre de 2016, este aumento se debe principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.Como porcentaje de los ingresos totales, los costos y gastos departamentales representaron 27.0% en el primer trimestre de 2016, en comparación con 28.0% en el primer trimestre de 2015, esta disminución se debe principalmente a eficiencias operativas en los costos por habitación.

Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones. Los costos y gastos por habitaciones aumentaron 26.2%, de Ps. 25.2 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps. 31.8 millones en el primer trimestre de 2016. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Los costos y gastos departamentales de habitaciones como porcentaje de los ingresos por habitaciones bajaron de 18.3% durante el primer trimestre de 2015 a 17.2% durante el mismo periodo de 2016, esto se debió a eficiencias operativas y el sólido desempeño de los hoteles estabilizados.

Costos y Gastos Departamentales de Alimentos y Bebidas. Los costos y gastos por alimentos y bebidas aumentaron 35.5%, de Ps. 37.3 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps. 50.5 millones en el primer trimestre de 2016. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Otros Costos y Gastos Departamentales. Los otros costos y gastos departamentales aumentaron 21.7%, de Ps. 3.8 millones en el primer trimestre de 2015 a Ps. 4.6 millones en el primer trimestre de 2016. Dicho aumento se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad y en operación, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Como resultado a lo comentado en los puntos anteriores, la utilidad departamental aumentó en un 38.0% a Ps. 235.2 millones en los primeros 3 meses de 2016, en comparación con Ps. 170.4 millones en el primer trimestre de 2015. El margen de utilidad departamental aumentó de 72.0% durante el primer trimestre de 2015 a 73.0% durante el mismo periodo de 2016.

Gastos Indirectos

Los gastos indirectos, en el primer trimestre de 2016 aumentaron en un 29.3% a Ps. 102.8 millones, en comparación con Ps. 79.5 millones en el primer trimestre de 2015. Los gastos indirectos de la Compañía se incrementaron en proporción a la integración de los nuevos hoteles y como porcentaje de los ingresos totales bajaron de 33.6% en el primer trimestre de 2015 al 31.9% del mismo periodo de 2016.

Gastos Inmobiliarios y Depreciación

Los gastos inmobiliarios de la Compañía, en el primer trimestre de 2016 incrementaron en un 25.0% a Ps. 33.5 millones, en comparación con Ps. 26.8 millones en el primer trimestre de 2015. El incremento proviene principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad.

Ingreso y costo financiero

El costo financiero de la Compañía disminuyó Ps. 37.6 millones, situándose en Ps. 6.0 millones, dicha diferencia se deriva de la utilidad en cambios en el primer trimestre del 2016 de Ps. 7.6 millones, en comparación con una pérdida en cambios de Ps. 37.6 millones en el primer trimestre del 2015.

Utilidad Antes de Impuestos

La utilidad antes de impuestos de la Compañía aumentó a Ps. 93.5 millones en el primer trimestre de 2016, en comparación con Ps. 20.5 millones en el primer trimestre de 2015. La utilidad antes de impuestos presentó un margen de 29.0% para el primer trimestre de 2016, en comparación con el 8.6% en el primer trimestre de 2015.

Impuestos a la Utilidad

Al 31 de marzo de 2016 el gasto esperado de impuestos a la utilidad a la tasa del 30% fue de Ps.28.0 millones; sin embargo, el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a Ps. 23.1 millones, representando una tasa efectiva del 24.8%.

Utilidad Neta

La utilidad neta de la Compañía aumentó a Ps.70.4 millones en el primer trimestre de 2016, en comparación con una utilidad de Ps. 16.2 millones en el primer trimestre de 2015. Para el primer trimestre de 2016 el margen neto se ubicó en 21.9%.

UAFIDA Ajustada

Ajustando la utilidad operación con distintos gastos no recurrentes que se describen a continuación, la depreciación y amortización, y el resultado integral de financiamiento la Compañía tuvo una UAFIDA Ajustada de Ps.129.3 millones para el primer trimestre de 2016 en comparación con Ps. 88.3 millones en el primer trimestre de 2015, lo que representa un incremento de 46.4%.

Los gastos no recurrentes ajustados a la utilidad de operación de 2016 son:

- gastos de adquisición y apertura de hoteles por Ps. 4.5 millones; y
- otros gastos indirectos y extraordinarios por Ps. 1.3 millones.

El margen de UAFIDA Ajustada al 31 de marzo de 2016 es del 40.1% sobre ingresos totales, el cual resultó mayor al 37.3% que tuvo HOTEL en el mismo período del año anterior, lo cual representa una expansión de margen de 280 puntos base.

Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2015 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2014

Ingresos Totales. Los ingresos totales de la Compañía aumentaron 33.0%, de Ps. 722 millones en 2014 a Ps. 960 millones en 2015. En su mayor parte dicho aumento de Ps.238 millones en ingresos totales deriva principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como del proceso de estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Ingresos por Habitaciones. Los ingresos por habitaciones aumentaron 36.5%, de Ps. 407 millones en 2014 a Ps. 556 millones en 2015. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2015 los ingresos por habitaciones representaron el 57.9% sobre las ventas totales.

Ingresos por Alimentos y Bebidas. Los ingresos por alimentos y bebidas aumentaron 32.8%, de Ps. 202 millones en 2014 a Ps. 269 millones en 2015. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2015 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 28.0% sobre las ventas totales.

Otros Ingresos de Hoteles. Los otros ingresos aumentaron 20.5%, de Ps. 112 millones en 2014 a Ps. 136 millones en 2015. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad y en operación, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2015 los otros ingresos representaron el 14.1% sobre las ventas totales.

Costos y Gastos Departamentales

Total Costos y Gastos Departamentales. Los costos y gastos departamentales de la Compañía aumentaron en 27.3% de Ps. 226 millones en 2014, a Ps. 287 millones en 2015, este aumento se debe principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Como porcentaje de los ingresos totales, los costos y gastos departamentales representaron 29.9% en 2015, en comparación con 31.3% en 2014.

Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones. Los costos y gastos por habitaciones aumentaron 26.7%, de Ps. 84 millones en 2014 a Ps. 106 millones en 2015. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Los costos y gastos departamentales de habitaciones como porcentaje de los ingresos por habitaciones bajaron de 20.7% durante el 2014 a 19.2% durante el 2015, esto se debió a eficiencias operativas logradas en la operación.

Costos y Gastos Departamentales de Alimentos y Bebidas. Los costos y gastos por alimentos y bebidas aumentaron 28.7%, de Ps. 126 millones en 2014 a Ps. 161 millones en 2015. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración al incrementar su volumen de ventas y de operación.

Otros Costos y Gastos Departamentales. Los otros costos y gastos departamentales aumentaron 23.1%, de Ps. 15 millones en 2014 a Ps. 19 millones en 2014. Dicho aumento se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Como resultado a lo comentado en los puntos anteriores, la utilidad departamental aumentó en un 35.6% a Ps. 673 millones en 2015, en comparación con Ps. 496 millones en 2014. El margen de utilidad departamental aumentó de 68.7% durante el 2014 a 70.0% durante el 2015.

Gastos Indirectos

Los gastos indirectos, en 2015 aumentaron en un 26.3% a Ps. 345 millones, en comparación con Ps. 273 millones en 2014. Dicho aumento se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Gastos Inmobiliarios y Depreciación

Los gastos inmobiliarios de la Compañía, en el 2015 aumentaron en un 20.2% a Ps. 119 millones, en comparación con Ps. 98.7 millones en el 2014. El incremento proviene principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad.

Utilidad de Operación

El margen de operación aumentó de 17.2% sobre los ingresos totales al 31 de diciembre de 2014 a 21.8% al 31 de diciembre de 2015.

Ingreso y costo financiero

El costo financiero neto al cierre del 31 de diciembre de 2015 presentó una pérdida de Ps. 190.6 millones comparado con una pérdida de Ps. 130.9 millones al cierre del 31 de diciembre de 2014, lo que representa un incremento de Ps. 59.6 millones, o 45.6%. Dicha diferencia se deriva principalmente de:

- Una pérdida en cambios la cual incrementó de Ps. 102.8 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014 a Ps. 158.0 millones al 31 de diciembre del 2015, ocasionada por la depreciación del peso contra el dólar EEUU durante el periodo en cuestión.
- Un incremento en el gasto por intereses neto el cual se ubicó en Ps. 31.8 millones al cierre del 31 de diciembre del 2015 en comparación con Ps. 25.4 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014, originado por un incremento en la deuda la cual se ubicó en Ps. 1,115 millones al cierre del 31 de diciembre del 2015 contra Ps. 919.4 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014.

Utilidad o Pérdida Antes de Impuestos

La utilidad o pérdida antes de impuestos de la Compañía aumentó de una pérdida de Ps. 6.3 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014 a una utilidad de Ps. 18.4 al 31 de diciembre del 2015.

Impuestos a la Utilidad

Al 31 de diciembre de 2015 el gasto esperado de impuestos a la utilidad a la tasa del 30% fue de Ps. 5.5 millones; sin embargo, el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a Ps. 8.4 millones, representando una tasa efectiva del 45.6%. El aumento en la tasa efectiva se origina principalmente por las siguientes partidas:

- Beneficio por efecto fiscal de la inflación por un monto de Ps. 8.7 millones;
- efecto desfavorable de gastos no deducibles por Ps. 3.7 millones;
- efecto desfavorable por reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos por Ps. 9.7 millones.

Utilidad Neta

La utilidad neta de la Compañía aumentó Ps. 20.6 millones en el 2015, de una pérdida de Ps. 10.5 millones registrada al 31 de diciembre del 2014 a una utilidad de Ps. 10.0 registrada al 31 de diciembre de 2015.

UAFIDA Ajustada

Ajustando la utilidad operación con distintos gastos no recurrentes que se describen a continuación, la depreciación y amortización, y el resultado integral de financiamiento la Compañía tuvo una UAFIDA Ajustada de Ps. 318.8 millones para el 2015 en comparación con Ps. 211 millones en el 2014, lo que representa un incremento de 50.8%.

Los gastos no recurrentes ajustados a la utilidad de operación de 2015 son:

- gastos de adquisición y apertura de hoteles por Ps. 13.1 millones; y
- otros gastos indirectos no recurrentes Ps. 9.0 millones.

El margen de UAFIDA Ajustada al 31 de diciembre de 2015 es del 33.2% sobre ingresos totales, el cual resultó mayor al 29.3% que tuvo HOTEL en el mismo periodo del año anterior, lo cual representa una expansión de margen de 390 puntos base.

Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2014 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2013

Ingresos Totales. Los ingresos totales de la Compañía aumentaron 50.0%, de Ps. 481 millones en 2013 a Ps. 722 millones en 2014. En su mayor parte dicho aumento de Ps.241 millones en ingresos totales deriva principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Ingresos por Habitaciones. Los ingresos por habitaciones aumentaron 60.2%, de Ps. 254 millones en 2013 a Ps. 407 millones en 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2014 los ingresos por habitaciones representaron el 56.4% sobre las ventas totales.

Ingresos por Alimentos y Bebidas. Los ingresos por alimentos y bebidas aumentaron 43.4%, de Ps. 141 millones en 2013 a Ps. 202 millones en 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2014 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 28.0% sobre las ventas totales.

Otros Ingresos. Los otros ingresos aumentaron 30.6%, de Ps. 86 millones en 2013 a Ps. 112 millones en 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad y en operación, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. En el 2014 los otros ingresos representaron el 15.6% sobre las ventas totales.

Costos y Gastos Departamentales

Total Costos y Gastos Departamentales. Los costos y gastos departamentales de la Compañía aumentaron en 48.7% de Ps. 152 millones en 2013, a Ps. 226 millones en 2014, este aumento se debe principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Como porcentaje de los ingresos totales, los costos y gastos departamentales representaron 31.3% en 2014, en comparación con 31.5% en 2013.

Costos y Gastos Departamentales de Habitaciones. Los costos y gastos por habitaciones aumentaron 55.7%, de Ps. 54 millones en 2013 a Ps. 84 millones en 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Los costos y gastos departamentales de habitaciones como porcentaje de los ingresos por habitaciones bajaron de 21.3% durante el 2013 a 20.7% durante el 2014, esto se debió a eficiencias operativas logradas en la operación.

Costos y Gastos Departamentales de Alimentos y Bebidas. Los costos y gastos por alimentos y bebidas aumentaron 45.5%, de Ps. 87 millones en 2013 a Ps. 126 millones en 2014. Dicho aumento se debió principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración al incrementar su volumen de ventas y de operación.

Otros Costos y Gastos Departamentales. Los otros costos y gastos departamentales aumentaron 40.3%, de Ps. 10.9 millones en 2013 a Ps. 15.2 millones en 2014. Dicho aumento se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Como resultado a lo comentado en los puntos anteriores, la utilidad departamental aumentó en un 50.5% a Ps. 496.3 millones en 2014, en comparación con Ps. 329.7 millones en 2013. El margen de utilidad departamental aumentó de 68.5% durante el 2013 a 68.7% durante el 2014.

Gastos Indirectos

Los gastos indirectos, en 2014 aumentaron en un 43.7% a Ps. 273 millones, en comparación con Ps. 190.2 millones en 2013. Dicho aumento se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como a la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Gastos Inmobiliarios y Depreciación

Los gastos inmobiliarios de la Compañía, en el 2014 aumentaron en un 15.10% a Ps. 98.7 millones, en comparación con Ps. 85.8 millones en el 2013. El incremento proviene principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como a la amortización del honorario extraordinario pagado a Bear, S. A. de C. V. (propietaria del hotel "Krystal Grand Reforma") en consideración por haber sido elegida éste para operarlo por un plazo inicial de 10 años.

Utilidad de Operación

El margen de operación disminuyó de 17.9% sobre los ingresos totales al 31 de diciembre de 2013 a 17.2% al 31 de diciembre de 2014. Lo anterior, se debe a que la utilidad de operación del año 2013 fue afectada positivamente por un efecto contable originado en la adquisición del hotel Krystal Beach Acapulco (utilidad en precio de ganga).

Para efectos de hacerlo comparable, excluyendo el efecto de la utilidad en precio de ganga, el margen de utilidad de operación del 2013 sería de 11.2%. De esta manera, el incremento en el margen de operación de 2013 en comparación con 2014 es de 6.0 pt, de los cuales 3.5 pt se explican en el párrafo anterior, y el resto se debe a una disminución en gastos no recurrentes.

Ingreso y costo financiero

El costo financiero neto al cierre del 31 de diciembre de 2014 presentó una pérdida de Ps. 130.9 millones comparado con una pérdida de Ps. 38.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo que representa un incremento de Ps. 92.6 millones, o 242%. Dicha diferencia se deriva principalmente de:

- Una pérdida en cambios neta la cual incrementó de Ps. 15.8 millones al cierre del 31 de diciembre del 2013 a Ps. 102.8 millones al 31 de diciembre del el 2014, ocasionada por la depreciación del peso contra el dólar EEUU durante el periodo en cuestión.
- Un incremento en el gasto por intereses neto el cual se ubicó en Ps. 25.4 millones al cierre del 31 de diciembre del el 2014 en comparación con Ps. 18.9 millones al cierre del 31 de diciembre del el 2013, originado por un incremento en la deuda la cual se ubicó en Ps. 1,103.6 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014 contra Ps. 672.3 millones al cierre del 31 de diciembre del 2013 y el efecto del rendimiento de los recursos en caja originados principalmente por la oferta pública inicial.

Utilidad Antes de Impuestos

La utilidad antes de impuestos de la Compañía disminuyó Ps. 54 millones en el 2014, en comparación con Ps.48 millones en el 2013.

Impuestos a la Utilidad

Al 31 de diciembre de 2014 el gasto esperado de impuestos a la utilidad a la tasa del 30% fue de Ps.(1.9) millones; sin embargo, el gasto por impuestos a la utilidad ascendió a Ps. 4.3 millones, representando una tasa efectiva del 67.9%. El aumento en la tasa efectiva se origina principalmente por las siguientes partidas:

- beneficio por efecto fiscal de la inflación por un monto de Ps.18.2 millones;

- efecto desfavorable de gastos no deducibles por Ps. 2.9 millones;
- efecto favorable por gasto de registro y colocación de acciones por Ps.14.8 millones;
- efecto desfavorable por reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos por Ps. 35.7 millones.

Utilidad Neta

La utilidad neta de la Compañía disminuyó en Ps. 57 millones en el 2014, de una utilidad de Ps. 47 millones en el 2013 a una pérdida de Ps. 10.5 millones en el 2014, principalmente como resultado de la devaluación del Peso Mexicano contra el Dólar Estadounidense observada en el último trimestre de 2014 en virtud de que la Deuda Financiera de la Compañía se encuentra dolarizada.

UAFIDA Ajustada

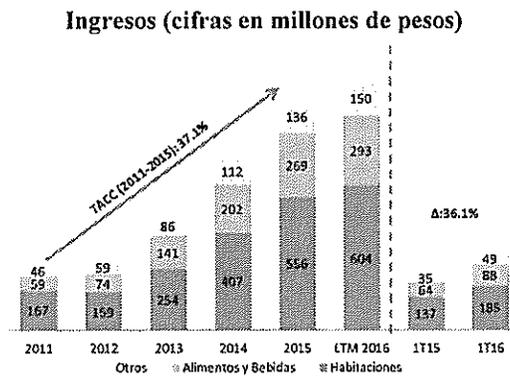
Ajustando la utilidad operación con distintos gastos no recurrentes que se describen a continuación, la depreciación y amortización, y el resultado integral de financiamiento la Compañía tuvo una UAFIDA Ajustada de Ps. 211 millones para el 2014 en comparación con Ps. 127 millones en el 2013, lo que representa un incremento de 66.1%.

Los gastos no recurrentes ajustados a la utilidad de operación de 2014 son:

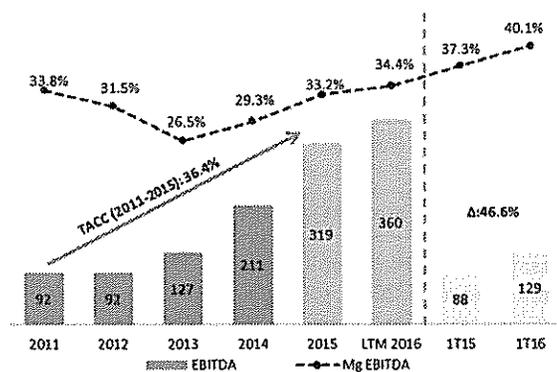
- gastos de adquisición y apertura de hoteles por Ps. 5 millones; y
- otros gastos indirectos y extraordinarios por Ps. 2 millones.

El margen de UAFIDA Ajustada al 31 de diciembre de 2014 es del 29.3% sobre ingresos totales, el cual resultó mayor al 26.5% que tuvo HOTEL en el mismo período del año anterior, lo cual representa una expansión de margen de 280 puntos base.

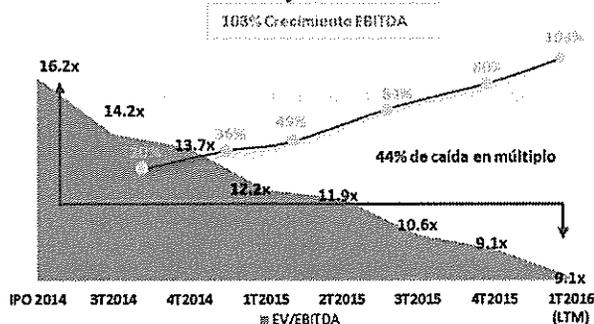
A continuación se presentan ciertas gráficas que muestran nuestro crecimiento en distintas variables:



EBITDA (Cifras en millones de pesos)



Evolución EV/EBITDA y % Crecimiento EBITDA



Nota: 1) En total 2,261 llaves propias que incluyen el 15% del hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.
2) Se considera el EBITDA Ajustado.

4.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Históricamente, hemos financiado nuestras operaciones y la inversión en nuevos hoteles, a través de una combinación de recursos internos, capital y recursos obtenidos de financiamientos. Nuestro principal uso del efectivo es para inversiones en adquisiciones, conversión y desarrollo de hoteles. Nuestras políticas internas requieren mantener en todo momento niveles adecuados de liquidez y endeudamiento que nos permitan garantizar el pago de nuestras obligaciones y, asimismo, continuar con un crecimiento sustentable y de largo plazo.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en pagos por gastos operativos, otros gastos relacionados con nuestros hoteles y gastos relacionados con la expansión de nuestra plataforma de hoteles (incluyendo la adquisición de inmuebles y gastos de remodelación y relanzamiento de propiedades recientemente adquiridas). Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de los costos de proyectos de desarrollo, ampliaciones y otros gastos de capital que se deben hacer periódicamente con respecto a nuestros hoteles y al servicio de cualquier financiamiento futuro.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo neto generado por nuestras operaciones, saldo actual en caja y, de ser necesario, la utilización de líneas de crédito. Nuestros requerimientos de capital a largo plazo serán financiados en mayor medida con los recursos que se originen de nuestra operación, nuestra capacidad de apalancamiento y los recursos que se obtengan de la Oferta Global.

Sin embargo, existen ciertos factores que podrían tener un efecto adverso significativo sobre nuestra capacidad para acceder a las fuentes de capital antes descritas, incluyendo la situación actual de los mercados de capital y deuda, nuestro nivel de apalancamiento, nuestra base no gravada de activos, restricciones sobre apalancamiento impuestas por nuestros acreedores, nuestro desempeño operativo y liquidez, así como la percepción del mercado acerca de nosotros.

Nuestros hoteles requerirán de gastos de capital recurrentes y renovaciones para mantenerse competitivos. En adición a lo anterior, asumiremos los costos relacionados con la construcción y desarrollo de los hoteles que se podrían desarrollar en el futuro y además, las adquisiciones, remodelaciones y expansiones requerirán gastos significativos de capital.

La siguiente tabla muestra los gastos de mantenimiento mayor y remodelación en que hemos incurrido en los ejercicios 2015, 2014, 2013 y 2012:

Inversión	2015	2014	2013	2012
Inversión en millones de pesos	158.8	63.5	49.4	21.3
Porcentaje sobre ingresos totales	16.5%	8.8%	10.3%	7.3%

Una parte del capital invertido que se observa en la tabla anterior en los años 2014, 2013 y 2012, corresponde al mantenimiento mayor de los hoteles Hilton Guadalajara, Hilton Garden Inn Monterrey, Krystal Urban Ciudad Juárez y Hilton Puerto Vallarta.

Adicionalmente una parte del incremento que se observa en 2013 se debe a una importante remodelación en los hoteles Krystal Beach Acapulco y Hilton Puerto Vallarta.

De igual manera una parte del incremento en 2014 se debe principalmente a la continuación de la remodelación del hotel Krystal Beach Acapulco, a la remodelación del hotel Krystal Grand Punta Cancún y a la adaptación de las oficinas corporativas de Grupo Hotelero Santa Fe.

El 91% de la inversión que se observa en el 2015 está concentrada en el mantenimiento mayor de los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara.

Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, nuestros niveles de endeudamiento alcanzaban Ps. 1,115.0, Ps. 1,103.6 millones y Ps. 672.3 millones, respectivamente. Históricamente la Compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento conservador para la industria. La siguiente tabla muestra los términos y condiciones de la deuda de la Compañía a la fecha de este Prospecto:

	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Bx+	Santander	Banorte
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	29 de junio de 2011	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	23 de noviembre de 2015	10 de mayo de 2016	17 de mayo de 2016	1 de junio de 2016
Monto aprobado del crédito	EUA \$29,000,000	EUA \$22,000,000	EUA \$18,300,000	\$120,000,000	\$100,000,000	\$85,000,000	\$110,000,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	7 años	7 años	15 años

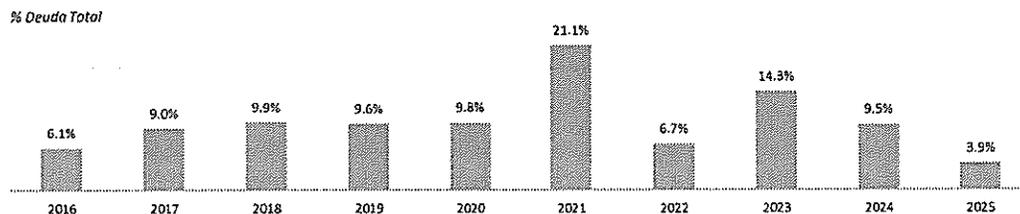
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes		180 días	180 días	18 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	TIE más 2.95%	TIE más 3.20%	TIE más 2.95%	TIE (28 días) más 3.0%
Pago final	30.00%	27.01%	30.00%	30%	30%	30%	N/A
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y nueve amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Ochenta y cuatro amortizaciones mensuales	Veintiocho amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones anuales lineales
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado, después de 12 meses	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara y Hilton Garden Inn Monterrey	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Krystal Grand Punta Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Cancun Centro	Hipoteca de Krystal Urban Guadalajara	Hotel Krystal Satélite María Bárbara
Saldo al 31 de diciembre de 2015	EUA \$21,211,105	EUA \$20,422,500	EUA \$16,000,769	MX \$120,000,000	MX \$0	MX \$0	MX \$0

Conforme a los contratos de crédito descritos anteriormente, las subsidiarias de HOTEL que son deudoras de los mismos cuentan con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en términos de mercado. Dichas obligaciones de hacer y no hacer incluyen obligaciones de entregar información financiera (incluyendo la entrega de estados financieros anuales dictaminados y estados financieros internos) y notificar ciertos sucesos, mantener ciertos índices y razones de naturaleza financiera (tales como índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses), restricciones a incurrir financiamiento adicional u otorgar préstamos y/o garantías, entre otras.

Adicionalmente, como es común para dicho tipo de financiamientos, los mismos incluyen causas de vencimiento anticipadas como lo serían la falta de pago de principal e intereses, y el incumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer estipuladas en los contratos respectivos y, en algunos casos, causales de incumplimientos cruzados y derivados de sucesos adversos específicos. En el caso de suscitarse cualquiera de dichas causas de vencimiento anticipado (y sujeto, dependiendo de las mismas a periodos de cura o montos mínimos), el acreedor respectivo podría solicitar la amortización anticipada de los créditos derivados de los mismos así como la ejecución de las garantías hipotecarias asociados a los mismos. El pago de principal e intereses de los créditos derivados de los contratos anteriormente mencionados cuentan con la misma prelación.

A la fecha del presente Prospecto, nos encontramos en cumplimiento de todas nuestras obligaciones de pago de principal e intereses conforme a los contratos de crédito descritos anteriormente.

Vencimientos de Hotel al 31 de marzo de 2016



Cobertura Cambiaria al 31 de marzo de 2016

cifras en miles de Pesos	Denominado		
	Pesos	Dólares	Total
Ingresos Totales	203,848	118,303	322,151
% de ingresos totales	63.3%	36.7%	100%
(-) Total Costos y Gastos	192,797	24,711	217,508
(-) Gastos no recurrentes	5,815		5,815
Utilidad de Operación	5,236	93,592	98,828
(+) Depreciación	24,632		24,632
Flujo de Operación	29,868	93,592	123,460
% de Flujo de Operación Total	24.2%	75.8%	100%
Intereses	1,984	10,550	12,534
Capital	2,154	22,568	24,722
Total Servicio de Deuda	4,138	33,118	37,256
Ratio de Cobertura de Intereses ¹	15.1x	8.9x	9.8x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ²	7.2x	2.8x	3.3x

1. Flujo de Operación / Intereses.
2. Flujo de Operación / Total Servicio de Deuda.

Disposición de Créditos

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2015 eran de EUA \$21.2 millones, EUA \$20.4 millones, EUA \$16.0 millones y Ps. 120.0 millones, respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual".

Niveles de Apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2015 nuestra razón de apalancamiento usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 3.5 veces (resultado de dividir la deuda total entre la UAFIDA Ajustada).

Al 31 de diciembre de 2014 nuestra razón de apalancamiento usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 5.2 veces. El incremento en los niveles de apalancamiento se debe principalmente a deuda contratada hacia finales de año para la adquisición de hoteles, que en virtud de que los hoteles adquiridos no estuvieron en operación durante todo el año hace que el nivel de apalancamiento se eleve.

Operaciones fuera del balance general o estado de resultados

A la fecha del presente Prospecto no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general o estado de utilidad integral.

Administración del Riesgo

La Compañía celebra instrumentos financieros exclusivamente como cobertura en las variaciones que pudieran surgir de las tasas de interés que ha pactado conforme a los contratos de crédito descritos en la sección "Deuda Actual" dentro del presente apartado. Dichas coberturas se contratan con el banco acreedor a precios de mercado y con el único objetivo de cubrir variaciones a la Tasa Libor. El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía, ya sea en lo individual o de manera conjunta, no es significativo. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados fue de aproximadamente Ps. 173 mil, una cifra menor al 0.01% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.01% de nuestro capital total y menor al 0.06% de nuestras ventas anuales. Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados fue de aproximadamente Ps. 1.6 millones, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.2% de nuestros pasivos totales, menor al 0.11% de nuestro capital total y menor al 0.33% de nuestras ventas anuales. El valor

razonable total al 31 de diciembre de 2014 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 245 mil, una cifra menor al 0.01% de nuestros activos, menor al 0.02% de nuestros pasivos, menor al 0.01% de nuestro capital total y menor al 0.03% de nuestras ventas anuales. El valor razonable total al 31 de diciembre de 2015 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 1.4 millones, una cifra menor al 0.04% de nuestros activos, menor al 0.10% de nuestros pasivos, menor al 0.06% de nuestro capital total y menor al 0.15% de nuestras ventas anuales (por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015). El valor razonable de nuestros instrumentos financieros se mide con metodología e insumos ocupados en el medio financiero. Las técnicas de valuación se basan en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Entre los factores de valuación se encuentran los precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares y los precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos.

Para mayor referencia sobre las políticas de administración de riesgos establecida por la Compañía, ver Nota 6 de los Estados Financieros Consolidados.

Al 31 de diciembre de 2015, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

Fecha de Contratación	Tipo de derivado o valor de contrato	Finis de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto nominal / valor nominal (Miles de Pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable (Miles de Pesos)		Capital / Línea de crédito / valores dados en garantía	Fecha de Vencimiento
				2015	2014	2015	2014		
07/07/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	191	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.01	10	Ninguno	30-jun-16
07/07/2011	Opción de tasa (CAP)	cobertura	2,091	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	5	Ninguno	30-jun-16
31/07/2012	Opción de tasa (CAP)	cobertura	60	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.40	12	Ninguno	31-jul-17
31/07/2012	Opción de tasa (CAP)	cobertura	78	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.50	15	Ninguno	31-jul-17
20/06/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	183	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	5	Ninguno	31-may-16
20/06/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	763	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	25	Ninguno	31-may-16
07/07/2011	Opción de tasa (CAP)	cobertura	246	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	0.5	Ninguno	30-jun-16
08/07/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	153	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	6	Ninguno	30-jun-16
15/07/2013	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,817	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.01	143	Ninguno	01-ago-16
31/03/2014	Opción de tasa (CAP)	cobertura	371	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.01	25	Ninguno	30-mar-16

23/11/2015	Opción de tasa (CAP)	cobertura		TIIIE 91	TIIIE 91	1403	0	Ninguno	30-nov-17
			1427						

Ninguno de los instrumentos financieros derivados contratados por la Compañía requieren de la realización de llamadas de margen. No se ha presentado incumplimiento relevante al amparo de dichos instrumentos.

Fuentes y usos de efectivo

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, teníamos Ps. 154 millones, Ps. 576 millones y Ps. 56 millones en efectivo y equivalentes (incluyendo efectivo restringido), respectivamente.

Las fuentes y usos de efectivo se mantienen tanto en pesos como en dólares y se administran desde nuestras oficinas corporativas. Para llevar a cabo la administración de los mismos, se aperturan cuentas concentradoras y cuentas pagadoras por cada hotel y entidad. En las cuentas concentradoras se depositan todos los ingresos de los hoteles, incluyendo los depósitos de clientes, depósitos de ingresos en efectivo y pagos con tarjeta de crédito. Los fondos recibidos en las cuentas concentradoras se utilizan para:

- Transferir fondos a las cuentas pagadoras;
- cubrir pagos de capital e intereses derivados de la deuda contratada por HOTEL; y
- cubrir los costos derivados de las inversiones en nuevos proyectos.

Las cuentas pagadoras son cuentas que se utilizan exclusivamente para el pago de proveedores y pago corrientes, incluyendo pagos de nómina y servicios.

Los excedentes diarios de efectivo de cada hotel se concentran en una sola cuenta y se invierten en inversiones con vencimiento diario sin riesgo y a una tasa pre-acordada.

Flujo neto de efectivo de actividades operativas de los Estados Financieros Consolidados

En 2015, la Compañía tuvo una utilidad neta de Ps. 10.0 millones, a la cual, tras ajustar la depreciación y amortización de Ps. 83 millones, además de partidas relacionadas con actividades de financiamiento como son; una pérdida en cambios no realizada de Ps. 156 millones e impuestos a la utilidad por Ps. 8 millones e intereses a cargo por Ps. 36 millones, se obtiene un flujo de efectivo operativo antes de cambios en capital de trabajo y provisiones de Ps. 296 millones. Al ajustar el resultado anterior debido a cambios de capital de trabajo y provisiones, HOTEL tuvo un flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas de Ps. 338 millones para el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2015.

En 2014, la Compañía tuvo una pérdida neta de Ps. 10.5 millones, a la cual, tras ajustar la depreciación y amortización de Ps. 76 millones, además de partidas relacionadas con actividades de financiamiento como son; una pérdida en cambios no realizada de Ps. 105 millones e impuestos a la utilidad por Ps. 4 millones e intereses a cargo por Ps. 30 millones, se obtiene un flujo de efectivo operativo antes de cambios en capital de trabajo y provisiones de Ps. 208 millones. Al ajustar el resultado anterior debido a cambios de capital de trabajo y provisiones, HOTEL tuvo un flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas de Ps. 72 millones para el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2014.

En 2013, la Compañía tuvo una utilidad neta de Ps. 46.6 millones, a la cual, tras ajustar la depreciación y amortización de Ps. 56.6 millones y Ps. 592 mil por pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo, utilidad en

precio de ganga por Ps. 32.6 millones, además de partidas relacionadas con actividades de financiamiento como son; una utilidad en cambios no realizada de Ps. 8.0 millones, impuestos a la utilidad por Ps. 1.5 millones e intereses a cargo netos por Ps. 18.9 millones, se obtiene un flujo de efectivo operativo antes de cambios en capital de trabajo y provisiones de Ps. 99.6 millones. Al ajustar el resultado anterior debido a cambios de capital de trabajo y provisiones la Compañía tuvo un flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas de Ps. 17.3 millones para el año que terminó el 31 de diciembre de 2013.

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión de los Estados Financieros Consolidados

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 tuvo un resultado negativo de Ps. 357 millones derivado principalmente de la adquisición de inmueble, mobiliario y equipo.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 tuvo un resultado negativo de Ps. 663 millones derivado principalmente de la adquisición de inmueble, mobiliario y equipo.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 tuvo un resultado negativo de Ps. 742.9 millones principalmente debido a las adquisiciones de los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún.

Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento de los Estados Financieros Consolidados

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 tuvo un resultado negativo de Ps. 232 millones derivado principalmente del pago del principal bancario por un monto de Ps. 323 millones.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 tuvo un resultado positivo de Ps. 904 millones derivado principalmente por aportaciones de capital, en virtud de la oferta pública inicial de la Compañía por un monto de Ps. 682 millones, así como por un incremento en la deuda por Ps. 424 millones.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 tuvo un resultado positivo de Ps. 712.2 millones principalmente debido al incremento de la deuda por Ps. 523.9 millones y la aportación de capital de socios por Ps. 282.5 millones.

Inflación

Dependemos del desempeño de nuestros hoteles, así como de su capacidad para incrementar ingresos para compensar los efectos de la inflación. Los incrementos en los costos de operación de nuestros hoteles como resultado de la inflación afectarían nuestro desempeño operativo. Poseemos la capacidad para ajustar las tarifas de forma diaria y reflejar los incrementos en inflación. Sin embargo, las presiones de la competencia pueden limitar nuestra capacidad para aumentar las tarifas.

Estacionalidad

La industria hotelera es estacional y particularmente sensible a cambios sociales y macroeconómicos, resultando en variaciones en ingresos y costos relativos durante los periodos de doce meses. Nosotros tratamos de reducir el

impacto de la estacionalidad en nuestros resultados, a través de la diversificación de nuestro portafolio entre hoteles urbanos y hoteles de playa, y mediante estrategias comerciales, como convenios con instituciones, tarifas competitivas e intensas labores de promoción. Ver sección titulada “Descripción del negocio – Actividad Principal – Estacionalidad”.

4.4.3 Control interno

Contamos con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en las NIIFs, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas.

Las políticas y los procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La contraloría de cada hotel cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y válida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

Las políticas y procedimientos de control que HOTEL mantiene, se dividen en los siguientes tipos:

- Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.
- Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que se lleven a cabo continuamente y se tenga una revisión constantemente.

4.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Al aplicar sus políticas contables, la administración hace ciertos juicios, estimaciones y supuestos acerca de ciertos montos de activos y pasivos que comprenden los estados financieros. Estos estimados y supuestos están basados en experiencia histórica y otros factores que considera relevantes, como se indica en cada política descrita a continuación. Los resultados reales pueden diferir de esos estimados.

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

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para todos los periodos presentados en los Estados Financieros Consolidados, a menos que se indique lo contrario. Las principales políticas contables críticas que han sido aplicadas de manera consistente por las entidades de HOTEL son las siguientes:

- **Bases de consolidación**

Adquisiciones de Participación no Controladora

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las

participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

Subsidiarias

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por HOTEL. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del HOTEL desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el HOTEL.

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del HOTEL, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

- **Moneda extranjera**

Operaciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del HOTEL al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

- **Inmuebles, mobiliario y equipo**

Reconocimiento y medición

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo, con excepción de terrenos, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Costos subsecuentes

El costo de reemplazo de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo (excepto por los reemplazos del equipo de operación) se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para el HOTEL y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que substituya al costo, menos su valor residual. La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los activos bajo arrendamiento financiero se deprecian durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la vida útil de los activos, lo que resulte menor, salvo que haya razonable certeza de que el HOTEL vaya a adquirir la propiedad de los activos arrendados al término del contrato de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

- **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable. La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado, incluye la falta de pago o morosidad de un deudor o la reestructuración de un monto adeudado al HOTEL.

HOTEL considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar medidas a costo amortizado tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, HOTEL utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

HOTEL reevalúa al final de cada período si una pérdida por deterioro reconocida en períodos anteriores sobre activos diferentes al crédito mercantil debe ser reducida o reversada ante la existencia de indicios específicos. En caso de existir tales indicios, las reducciones y reversiones de pérdidas por deterioro se reconocen como un ingreso en el estado de resultados en el período de reversión, incrementando el valor del activo por un monto equivalente.

- **Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, HOTEL tiene una obligación legal o asumida presente que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

- **Reconocimiento de Ingresos**

Servicios de hospedaje

Los ingresos por servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación, se reconocen conforme se prestan los servicios. Los anticipos de clientes se presentan como pasivos circulantes y corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento que se prestan los servicios.

Ingresos por rentas

Los ingresos por rentas que se presentan en el rubro de otros ingresos de operación, provenientes de propiedades, se reconocen en resultados por el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento. HOTEL valúa las propiedades utilizando el método de costo. El valor de las propiedades se estima poco significativo por lo que se presentan dentro del rubro de inmuebles, mobiliario y equipo en el estado consolidado de situación financiera.

- **Impuesto sobre la renta, o ISR.**

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando este se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en el capital contable, en el rubro de otra utilidad integral. La nota No. 3 (s) a los Estados Financieros Consolidados contiene mayor información a este respecto.

5. ADMINISTRACIÓN

5.1 Auditores externos

Nuestros auditores externos son KPMG Cárdenas Dosal, S.C., cuyas oficinas están ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho 176, 1er piso, Col. Reforma Social, Código Postal 11650, México, Distrito Federal. Nuestros auditores externos fueron designados por nuestro Consejo de Administración, tomando en cuenta su experiencia, estándares de servicio y calidad. Nuestros auditores externos son designados por el Consejo de Administración, escuchando la opinión del comité de auditoría, basándose en los factores anteriormente mencionados.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C., ha fungido como nuestro auditor externo a partir del año 2010. KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ha auditado los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas, nuestros auditores externos no han emitido opinión con salvedad, opiniones negativas ni se han abstenido de emitir opiniones acerca de los Estados Financieros Consolidados Anuales que se acompañan al presente Prospecto. Los Estados Financieros Consolidados Anuales han sido preparados de conformidad con las NIIFs.

Adicionalmente, nuestros auditores externos han efectuado una revisión limitada de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de la Emisora al 31 de marzo de 2016, y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, los cuales han sido preparados de conformidad con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia", dichos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios se adjuntan al presente Prospecto junto con el informe de revisión limitada emitido por nuestros auditores externos.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. nos ha prestado, en adición a los servicios de auditoría externa, los siguientes servicios: revisión de información financiera relevante para la oferta pública inicial en la BMV, revisión de los

reportes anuales de la Emisora, así como apoyo en servicios fiscales relacionados con: (i) devolución de saldos a favor de IVA, y (ii) análisis técnicos fiscales. Durante 2015 y 2014, el costo de estos servicios adicionales ascendió aproximadamente a Ps. 1.2 millones y Ps. 3.09 millones, respectivamente.

5.2 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Principales Accionistas, las cuales se describen a detalle en las notas de los Estados Financieros Consolidados. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro Consejo de Administración. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en condiciones de mercado. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

En adición a los Contratos de Operación celebrados con partes relacionadas, ver sección “Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos de Operación”, a continuación se describen otros contratos celebrados con partes relacionadas durante los ejercicios de 2015, 2014 y 2013:

- Contrato de Prestación de Servicios celebrado con el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, por medio del cual el Sr. Ancira se obliga a llevar a cabo los actos propios del presidente del Consejo de Administración de una sociedad anónima bursátil, así como a cumplir con las responsabilidades que le sean encomendadas en su carácter de presidente ejecutivo de HOTEL. El Contrato terminará en la fecha en que el Sr. Ancira deje de fungir como presidente del Consejo de Administración de HOTEL.
- Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2013 respecto del inmueble ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México con una superficie rentable de 957 m2 celebrado entre Inmobiliaria de la Parra, S.A. de C.V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo) como arrendador y Hotelera SF, S. de R.L. de C.V. como arrendatario con un plazo forzoso de 5 años. La renta mensual es de EUA\$21.00 por m2 más IVA más EUA\$3.62 más IVA por m2 de mantenimiento.
- Contrato de Prestación de Servicios celebrado por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (“IHVSF”) con Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo), por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. presta a IHVSF ciertos servicios turístico hoteleros conforme a los usos autorizados en el título de concesión de zona federal DZF-334/89. El contrato tiene una vigencia igual al de la concesión de zona federal antes descritas y, en su caso, las prórrogas a la misma.
- Contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. (“IHVSF”) como arrendatario, con Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. como arrendador, por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. arrienda a IHVSF dos inmuebles con una superficie total de 1,076.64, en los cuales actualmente se encuentran parte de los salones de eventos del Hotel Hilton Vallarta, con duración de 20 años, prorrogable por un plazo de 20 años adicionales.

5.3 Administradores y accionistas

Nuestro Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración actualmente está formado por 10 miembros propietarios y 6 suplentes y es responsable de la administración, vigilancia y control en general de nuestro negocio. Nuestro Consejo de Administración se reúne por lo menos una vez cada trimestre. De conformidad con la LMV, por lo menos 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de nuestros consejeros, los tenedores por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto de nuestras Acciones en circulación, tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

Todos nuestros consejeros actuales y consejeros suplentes fueron elegidos o ratificados en nuestra Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril de 2016. Todos nuestros consejeros permanecen en su cargo por un año y pueden ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el sesenta y seis por ciento del capital social.

A continuación se señalan los nombres y edades de nuestros consejeros actuales.

Consejeros Propietarios	Edad
Carlos Gerardo Ancira Elizondo	47
Guillermo Ancira Elizondo	53
Luis Alberto Harvey MacKissack	55
Arturo J. Saval Pérez	58
Roberto Langenauer Neuman	43
Federico Martín del Campo Flores	43
Diego Gutiérrez Aguayo	39
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada ⁽¹⁾	73
Eduardo Chaillo Ortiz	48
Jerónimo Marcos Gerard Rivero ⁽¹⁾	45
Eduardo Díaz Balogh ⁽¹⁾	47
Consejeros Suplentes	
Alejandro Díazayas Oliver ⁽²⁾	44
Juan Pablo Visoso Lomelin ⁽²⁾	38
Enrique Gerardo Martínez Guerrero ⁽³⁾	47
Mauricio Eduardo Deschamps González ⁽⁴⁾	45
Mariano Fernando Arzate Rodríguez ⁽⁴⁾	45
Pablo Andrade Gómez Pedroso ⁽⁴⁾	34

(1) Consejero independiente.

(2) Consejero suplente indistintamente de Luis Alberto Harvey MacKissack, Arturo J. Saval Pérez o Roberto Langenauer Neuman.

(3) Consejero suplente indistintamente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo y Guillermo Ancira Elizondo.

(4) Consejero suplente indistintamente de Federico Martín del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo.

Juan Pablo del Río Benítez es secretario de nuestro Consejo de Administración, sin ser miembro del mismo, y Edgar Burillo González es secretario suplente.

Excepto por el parentesco en segundo grado entre Carlos Gerardo Ancira Elizondo y Guillermo Ancira Elizondo, no

existe parentesco por consanguinidad o afinidad entre los miembros de nuestro consejo de administración y directivos relevantes.

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo. El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 18 años de experiencia en inversiones, asesoría y desarrollo dentro de la industria inmobiliaria; muestra de ello fue el cargo que detento como presidente del Consejo de Administración de NH Hoteles México. Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Chartwell. Asimismo, cuenta con amplia experiencia dentro de la industria hotelera y turística; es miembro del Consejo de Administración de Grupo Sports World, S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX).

Guillermo Ancira Elizondo. Guillermo Ancira es presidente y director general de TTA S.A., de C.V. y STA, S.A. de C.V. Anteriormente, el Sr. Ancira se desempeñó como director general de diversas compañías, entre las cuales se encuentran Tourist Advisory, S.A. de C.V., Nacional de Acero, S.A. de C.V., Minera Carbonífera Río Escondido, S.A. de C.V., Minerales Monclova, S.A. de C.V., y Minera del Norte, S.A. También desempeñó los cargos de subdirector de compras y director de calidad y mercancías de Altos Hornos de México, S.A.B. de C.V. Asimismo, fue miembro de la asociación de hoteles y moteles en Cancún, presidente de CANACINTRA en la zona norte, miembro de la Cámara Minera de México y Miembro de la Cámara Nacional del Hierro y el Acero. Cuenta con una licenciatura en ingeniería por la Universidad Anáhuac, y con una maestría en administración de empresas por parte del IPADE.

Luis Alberto Harvey MacKissack. El Sr. Harvey es Socio Director "Senior" de Nexxus Capital. Cuenta con más de 26 años de experiencia en el área de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, ocupó diversos cargos en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia abarca diversas operaciones de colocación privada y pública de capital, así como las ofertas públicas iniciales de varias empresas a través de la BMV y los mercados internacionales. Es consejero de Nexxus Capital, Grupo Sports World S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX), Genoma Lab Internacional, S.A.B. de C.V. (BMV:LAB:MX), Harmon Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V. y Modatelas S.A.P.I. de C.V. Cuenta con una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y una maestría en administración de empresas por la Universidad de Texas en Austin.

Arturo J. Saval Pérez. El Sr. Saval es Socio Director "Senior" de Nexxus Capital. Cuenta con más de 30 años de experiencia en las áreas de capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de operaciones de colocación privada y pública de deuda y capital, así como en múltiples proyectos en materia de asesoría financiera. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, ocupó varios cargos ejecutivos dentro de Grupo Financiero Santander México. Asimismo, ocupó varios cargos ejecutivos en los departamentos de banca internacional, banca empresarial, banca comercial y banca de inversión de Grupo Financiero GBM-Atlántico, Interacciones y Grupo Serfin, fungiendo como consejero y miembro de los comités de inversión de varias instituciones financieras y sociedades de inversión. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Grupo Sports World S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX), Genoma Lab Internacional, S.A.B. de C.V. (BMV:LAB:MX), Harmon Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V., Modatelas S.A.P.I. de C.V. y Bomi de México y es miembro del consejo de Latin American Venture Capital Association (LAVCA). Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) de la cual fue presidente. Realizó estudios de ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana.

Roberto Langenauer Neuman, Socio Director y Director de Finanzas. Se incorporó a Nexxus Capital en 1996 y cuenta con 18 años de experiencia en capital privado. El Sr. Langenauer ha sido responsable de múltiples empresas

del portafolio de Nexxus Capital en donde ha participado desde la inversión hasta la desinversión y ha dirigido las inversiones en Homex, Crédito Inmobiliario, CIE Parques, Sports World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding, entre otras. En adición a sus labores de supervisión, tiene a su cargo la evaluación de propuestas de inversión en capital privado. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, trabajó durante cinco años en una empresa familiar, donde participó en las áreas de manufactura, control de costos, desarrollo de la cadena de abasto y estandarización de productos. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World y Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana.

Federico Martin del Campo Flores. Cuenta con más de 10 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es socio y director de Adquisiciones de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Martín del Campo fue Director senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión, incluyendo la originación, estructuración, diligencia, cierre, gestión de activos y disposiciones. Dirigió un joint venture entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizó inversiones por EUA\$350 millones. Antes de GE Real Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

Diego Gutiérrez Aguayo. Cuenta con más de 8 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es Director de Gestión de Activos de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Gutiérrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3,000 millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1,000 millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutiérrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.

Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada. El Sr. Castillo es miembro del consejo de administración de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V. y ha sido su Director de Finanzas desde 1996. Anteriormente, ocupó diferentes posiciones en el sector financiero en México, en instituciones como Casa de Bolsa Cremi, Sociedad Bursátil Mexicana, Mexival Casa de Bolsa, Casa de Bolsa México, Bursamex Casa de Bolsa y en Castillo Miranda y Cia, firma de contadores. El Sr. Wilfrido Castillo obtuvo el grado de Contador Público de la UNAM. Es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México, del cual fue Presidente de 1982 a 1984. Asimismo, el Sr. Castillo es consejero de otras instituciones mercantiles y filantrópicas como Unión de Esfuerzo para el Campo, A.C.

Eduardo Chaillo Ortiz. El Sr. Eduardo Chaillo es un emprendedor especialista en las industrias de turismo y convenciones. Actualmente es el Director Regional para Latinoamérica de *Maritz Travel Company* y previamente desempeñó varios cargos dentro de la industria de turismo, tanto en el ámbito público y privado, como Presidente de *Global Meetings and Tourism Specialists*, Director Ejecutivo de Turismo de Reuniones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo de la Oficina de Congresos y Convenciones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo del Tianguis Turístico y Coordinador de Turismo Alternativo, Deportivo y Náutico en la Secretaría de Turismo, así como Director de Turismo Estatal en Zacatecas. El Sr. Eduardo Chaillo es columnista en diversas publicaciones especializadas en la industria de reuniones y desarrollo empresarial tanto en México como en otros países. Ha recibido varios premios y reconocimientos internacionales como: el premio "Global Industry Award" para las Américas de IMEX Exhibitions, el premio Latino de la feria FIEXP0 como la personalidad destacada para el 2015 en América Latina, Salón de los Líderes 2013 del *Convention Industry Council*. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, cuenta con una Maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Zacatecas, así como varias credenciales y certificaciones internacionales como CASE (*Certified Association Sales*

Executive) de Professional Convention Management Association y CMM (Certification in Meeting Management) de Meeting Professionals International.

Jerónimo Marcos Gerard Rivero. El Sr. Gerard es Presidente de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. y de Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo fundada en 2002. De 2000 a 2006 trabajó con Telefónica, S.A. como Vicepresidente de Finanzas de Telefónica Móviles México, la segunda mayor operadora de telefonía celular en México. Antes de Telefónica México, el Sr. Gerard fungió como CEO de Telefónica B2B, siendo responsable de la reestructuración de operaciones en los Estados Unidos, España, México, Brasil, Argentina y Chile. Antes de Telefónica, el Sr. Gerard fue responsable de fondos de inversión privados en México para The Latin America Enterprise Fund. De 1995 a 1997, el Sr. Gerard trabajó para Goldman Sachs & Co. en N.Y. en las áreas de fusiones y adquisiciones y banca de inversión. Antes de Goldman Sachs, el Sr. Gerard fue asesor del Subsecretario de Ingresos durante la Administración 1988-1994 del Gobierno de México. El Sr. Gerard es miembro del consejo de administración de varias compañías mexicanas líderes en los sectores automotriz, de finanzas y telecomunicaciones. También es Vicepresidente del Consejo de Administración de Olimpiadas Especiales México y fue docente del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en el curso de micro economía. El Sr. Gerard obtuvo su título de Licenciado en Economía con honores del ITAM y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

Eduardo Díaz Balogh. El Sr. Eduardo Díaz es un empresario con gran trayectoria en la industria de restaurantes en EUA. Desde el año 2008 es propietario de un grupo de empresas multi-marcas / multi-unidades con operaciones en 6 estados en EUA (Florida, Iowa, Kansas, Michigan, Missouri y Texas). Cuenta con 25 años de experiencia internacional, construyendo una marca exitosa en México y en Centroamérica, creciendo el número de unidades y ventas rentables en mercados altamente competidos. Tiene un enfoque estratégico en el diseño, desarrollo y ejecución de operaciones, mercadotecnia y planes de negocio y tiene un enfoque en dar resultados, con un record probado. Es dueño y opera 109 restaurantes franquiciados. Previamente se desempeñó como Presidente de McDonald's North Latin America Division y varias posiciones estratégicas en McDonald's México como Presidente y previamente CFO, donde tenía a su cargo la responsabilidad de 7 países con 560 restaurantes, así como los empleados, cadena de suministro, Franquiciatarios, comunidad y desarrollo de restaurantes. Fue responsable de la marca McDonald's y su imagen. Actualmente es miembro del consejo ejecutivo de McDonald's Latinoamérica. El Sr. Eduardo Díaz es Licenciado en Contaduría Pública y Maestro en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México y cuenta con el Programa Ejecutivo "Building New Ventures" de Harvard Business School.

Alejandro Diazayas Oliver. El Sr. Diazayas es Socio Director de Nexxus Capital, donde se incorporó a en 1997. Ha fungido como responsable de equipo en un gran número de operaciones de banca de inversión y capital privado, incluyendo Aerobal, Innopack, CIE Parques, Genomma Lab, Sports World y Moda Holding. Encabezó la oferta pública inicial de Genomma Lab en la BMV. Ha adquirido una amplia experiencia operativa como resultado de su participación en Genomma Lab, Aerobal e Ybarra, en las que asumió cargos ejecutivos de primer nivel en tanto Nexxus Capital y la empresa, identificaban ejecutivos permanentes. Antes de incorporarse a Nexxus Capital trabajó en una empresa familiar, donde estuvo al frente de las áreas de diseño de planta, control de calidad, sistemas administrativos de información y diseño de productos a través de la plataforma CAD. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World, Harmon Hall, Moda Holding, Taco Holding y Grupo Hotelero Santa Fe. Cuenta con un título en ingeniería con mención honorífica por la Universidad Iberoamericana.

Juan Pablo Visoso Lomelín. El Sr. Visoso es Socio Director y Director Jurídico de Nexxus Capital. Se incorporó a Nexxus Capital en 2008. Cuenta con más de quince años de experiencia en capital privado, derecho corporativo, principalmente en las áreas de fusiones y adquisiciones, mercados de capital, e instrumentos financieros. Además de fungir como Socio Director, es Director Jurídico de Nexxus Capital. Ha tenido una participación activa en la inversión y desinversión, incluyendo ofertas públicas iniciales, de varios fondos administrados por Nexxus Capital.

Participa también en el análisis de prospectos de inversión y en la administración de empresas del portafolio. Actualmente, es miembro (ya sea como consejero o como secretario) de los consejos de administración de Nexxus Capital, Taco Holding, Price Travel y Modatelas, entre otras. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, fue asociado senior en la oficina en México de White & Case. Cuenta con una licenciatura en derecho por la Escuela Libre de Derecho, así como una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Texas, en Austin (McCombs School of Business).

Enrique Gerardo Martínez Guerrero es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Martínez cuenta con más de 17 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Chartwell por 16 años y durante 10 años laboró en Ixe Grupo Financiero como Subdirector de Administración, iniciando su carrera profesional en Consultoría Internacional Casa de Cambio. Durante los últimos 10 años ha asesorado a Strategic Hotels & Resorts (NYSE:BEE) en sus inversiones inmobiliarias en México. Estudió la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Anáhuac en México.

Mauricio Eduardo Deschamps González. El Sr. Deschamps es CFO y Vicepresidente de Finanzas en Walton Street Mexico. Con más de 14 años de experiencia en la industria de bienes raíces, antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Deschamps se desempeñó como Jefe del Departamento de Asesoría Financiera para el Sector Inmobiliario de Deloitte en México. Anteriormente, Mauricio trabajó para GE México por diez años, de los cuales seis se desempeñó como Director de Finanzas de la división inmobiliaria, un negocio de más de US\$ 5,000 millones de dólares. Dirigió la negociación de más de doscientas propiedades que suman más de US\$ 1,000 millones de dólares. El Sr. Deschamps cuenta con un título de Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Mariano Fernando Arzate Rodríguez. El Sr. Arzate es Vicepresidente de Administración de Activos en Walton Street Mexico desde 2009 y cuenta con más de 17 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Arzate trabajo en AMB Property Corporation donde se encargo de la Administración de activos y administración de las propiedades de portafolio industrial de AMB. Anteriormente el Sr. Arzate trabajo en G.Acción (desarrollador mexicano) donde administro y controló las operaciones de centros comerciales, proyectos de oficinas e industriales. Tiene una licenciatura en contaduría pública de la Universidad Autónoma de Yucatán

Pablo Andrade Gomez Pedroso. El Sr. Andrade es Asociado de Adquisición y Administración de Activos de Walton Street Mexico y tiene más de 9 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Andrade trabajó como Asociado de underwriting en GE Real Estate México ("GE") para la división de préstamos. Antes de eso, el Sr. Andrade trabajó como Administrador de activos para las plataformas industrial y residencial de GE Real Estate México's Equity. Es Ingeniero Industrial del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y tiene un MBA del Illinois Institute of Technology.

Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración es nuestro representante legal y está autorizado a llevar a cabo cualquier acto, como cuerpo colegiado, en relación con nuestras operaciones y que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración podrá aprobar, entre otros asuntos:

- nuestra estrategia general;
- los lineamientos para el uso de nuestros activos corporativos y de los activos corporativos de las sociedades que controlamos;
- individualmente, cualesquier operaciones con partes relacionadas, excepto en circunstancias muy

específicas;

- operaciones inusuales o no recurrentes y cualesquier operaciones que impliquen la adquisición o venta de activos con un valor igual o que exceda el 5.0% de nuestros activos o el otorgamiento de garantías o la asunción de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, sujeto a que dichos asuntos requieran de voto por mayoría absoluta;
- presentar anualmente a la asamblea de accionistas (i) el informe del director general y, (ii) la opinión del Consejo de Administración en relación con el informe del Director General;
- políticas de contabilidad y de control interno;
- las políticas para divulgación de información; y
- resoluciones respecto las acciones a ser llevadas a cabo en caso de irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser convocadas por el (i) 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente del Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias, y (iv) el secretario o prosecretario del Consejo de Administración.

La LMV impone un deber de diligencia y un deber de lealtad a nuestros consejeros.

Comité de Auditoría

La LMV nos obliga a tener un comité de auditoría, el cual estará integrado por al menos tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, excepto por su presidente el cual será designado por nuestros accionistas.

Conforme a las resoluciones tomadas por nuestra asamblea de accionistas celebrada el 28 de abril de 2016, nuestro comité de auditoría se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Presidente
Eduardo Chaillo Ortiz	Miembro
Eduardo Díaz Balogh	Miembro

Cada uno de los miembros del comité de auditoría ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los tres miembros del comité de auditoría son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

Nuestro comité de auditoría está obligado a preparar un informe anual a ser presentado ante nuestro Consejo de Administración, el cual deberá incluir:

- un informe acerca de nuestros sistemas de control interno y nuestros procedimientos internos de auditoría y cualquier falla en los mismos;
- la evaluación de nuestros auditores externos;

- los resultados que deriven de la revisión de nuestros estados financieros; y
- cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad.

El quórum para cualquier sesión de nuestro comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros y las decisiones deberán tomarse por la mayoría de sus miembros. Para más información sobre nuestro comité de auditoría y sus facultades ver “Estatutos sociales y otros convenios”.

Comité de Prácticas Societarias

La LMV nos obliga a tener un comité de prácticas societarias, el cual deberá conformarse por al menos tres consejeros independientes o por mayoría de consejeros independientes (según se prevé en la LMV), quienes serán designados por nuestro Consejo de Administración, excepto por el presidente el cual será designado por nuestros accionistas. Los miembros actuales fueron designados en la asamblea de accionistas celebrada el 28 de abril de 2016. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de prácticas societarias:

Nombre	Cargo
Arturo J. Saval Pérez ⁽¹⁾	Presidente
Eduardo Chaillo Ortiz	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

⁽¹⁾ Miembro no independiente en términos del Artículo 25 de la LMV.

Cada uno de los miembros del comité de prácticas societarias ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que la mayoría de los miembros del comité de prácticas societarias son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

El comité de prácticas societarias es responsable de, entre otros;

- rendir sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el desempeño de nuestros funcionarios clave y la compensación que se les deberá pagar a nuestros funcionarios y consejeros;
- reportar operaciones celebradas con partes relacionadas;
- solicitar opiniones a expertos terceros independientes;
- convocar a asambleas de accionistas; y
- prestar asistencia al Consejo de Administración en la preparación de los informes para la asamblea anual de accionistas.

Otros comités auxiliares del Consejo de Administración

En adición a los comités de auditoría y de prácticas societarias, el Consejo de Administración podrá establecer otros comités especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, incluyendo un Comité Ejecutivo.

El Comité Ejecutivo tratará todos los asuntos urgentes cuya atención no permita demora a juicio de sus miembros, en función de la periodicidad de las sesiones del Consejo de Administración. En particular, el Comité Ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de someter a la aprobación del Consejo de Administración, entre otras, las siguientes operaciones a ser realizadas por la Compañía o por las personas morales controladas por ésta:

- la adquisición o venta de cualquier activo inmobiliario de la Compañía y/o de las personas morales que sean controladas por ésta;

- la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% (cinco por ciento) del total de los activos consolidados de la Compañía, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda;
- la adopción del plan de negocios y presupuesto anual de la Compañía, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% (cinco por ciento) en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;
- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.
- la celebración de operaciones con personas que, en términos de la LMV, sean personas relacionadas de la Compañía.

Principales Funcionarios

A continuación se señalan los nombres de nuestros principales funcionarios, sus funciones principales, su experiencia de negocio, incluyendo otros cargos directivos, y sus años de servicio en su cargo actual.

Nombre	Cargo	Edad
Francisco Alejandro Zinser Cieslik	Director General	54
Francisco Medina Elizalde	Director General Adjunto	55
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	Director de Finanzas	47
Miguel Bornacini Reynoso	Director de Relación con Inversionistas	36
José Alberto Santana Cobián	Director de Administración	49
Rafael Morgado Díaz	Director Comercial	52
Gabriela Ríos Palacios	Director de Operaciones	45
Rene Delgado Chapman	Director Jurídico	40
Juan Carlos Quijano	Director de Recursos Humanos	46
Oscar Chavez Pacheco	Director de Adquisiciones y Desarrollo	46
Alejandro Abaid Bazan	Director de Auditoría Interna	33

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de nuestros principales funcionarios:

Francisco Zinser es nuestro Director General. El Sr. Zinser cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Operaciones y Director Global de Estrategia y Desarrollo de NH Hoteles, Director de Desarrollo y Expansión de Grupo Posadas, así como Director General de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Es Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la Universidad Anáhuac.

Francisco Medina Elizalde es nuestro Director General Adjunto. El Sr. Medina cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director General de NH Hoteles Latinoamérica, Director Regional de Operación de Grupo Posadas y Director de Operaciones de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

Enrique Gerardo Martínez es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Martínez cuenta con más de 17 años en la industria hotelera. Fungió como Director de Administración y Finanzas en Grupo Chartwell por 16 años y previamente fue Vicepresidente Administrativo de Grupo Financiero Ixe durante 10 años. El Sr. Martínez es Contador Público por la Universidad Anáhuac.

Miguel Bornacini Reynoso es nuestro Director de Relación con Inversionistas. Tiene 14 años de experiencia en las industrias inmobiliaria y financiera. Fue Vicepresidente de Fusiones y Adquisiciones y posteriormente Director de Planeación Financiera en Grupo Chartwell. Previamente colaboró como analista en Nexxus Capital Private Equity Funds de 2002 a 2007. Estudió Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Dirección Global de Negocios en la EGADE Business School del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en México y 4 Escuelas de Negocios Internacionales en Brasil, China, Estados Unidos de América y Holanda.

José Alberto Santana Cobián es nuestro Director de Administración. El Sr. Santana cuenta con más de 16 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de NH Hoteles México y Caribe y anteriormente Gerente de Consolidación y Contralor Corporativo del mismo Grupo. Fue Auditor de Deloitte durante 6 años. Estudió una licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Nacional Autónoma de México y una Maestría en Administración en la Universidad Iberoamericana.

Rafael Morgado Díaz es nuestro Director Comercial. El Sr. Morgado cuenta con más de 26 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Comercial de NH México y Mercosur durante 4 años y anteriormente Director Comercial de Meliá Hotels & Resorts Américas por 5 años. Fue Director Comercial de NH Las Américas durante 5 años. Fue Director de Ventas de Grupo Chartwell por 2 años y también fue Director de Ventas del Grupo SIDEK durante 5 años.

Gabriela Ríos Palacios es nuestra Directora de Operaciones. La Srita. Ríos cuenta con más de 15 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Gerente General del Hotel NH Terminal 2 Aeropuerto Cd. de México, ha trabajado en NH desde sus inicios escalando varias posiciones de las áreas de ventas y división habitaciones y participando como Gerente General en la apertura de varios hoteles. Estudió la licenciatura en Administración de Empresas Turísticas en la Universidad Intercontinental.

Rene Delgado Chapman es nuestro Director Jurídico. El Sr. Delgado cuenta con más de 8 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Jurídico de Grupo Chartwell y previamente ocupó diversas posiciones dentro de las áreas jurídicas de las subsidiarias de dicho grupo, las cuales se encuentran dedicadas principalmente al sector del desarrollo inmobiliario. Estudió la Licenciatura en Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Juan Carlos Quijano es nuestro Director de Recursos Humanos. El Sr. Quijano cuenta con más de 14 años en la industria hotelera y previamente trabajó como Gerente de Relaciones Internacionales en Ford Motor Company en México.

Oscar Chavez Pacheco es nuestro Director de Adquisiciones y Desarrollo. El Sr. Pacheco cuenta con más de 21 años de experiencia en la industria hotelera en la que ha ocupado diferentes cargos directivos en las áreas de Mercadotecnia, Ventas y de Desarrollo (expansión) para empresas líderes en el ramo turístico como Accor, RCI y Starwood, tanto en México como en Latinoamérica. Es graduado en Administración de Empresas Turísticas por la Universidad Tecnológica de México (Presidente de Generación) y con una especialización en Recursos Humanos y diplomado en finanzas en la Universidad Panamericana.

Alejandro Abaid Bazan es nuestro Director de Auditoría Interna. El Sr. Abaid cuenta con más de 11 años de experiencia como Auditor. Antes de incorporarse a HOTEL, el Sr. Abaid fue Gerente de Auditoría en KPMG Cárdenas Dosal. A lo largo de su trayectoria como auditor, ha auditado compañías de diferentes industrias, entre las principales destacan Grupo Hotelero Santa Fe, Pepsi Beverage Company, Grupo Imagen Multimedia y Grupo

Chartwell. El Sr. Abaid es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional y es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México.

Pagos a Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de las contraprestaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el 2015 y 2014 fue de Ps. 26.6 y Ps. 21.8 millones, respectivamente. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. Salvo por los consejeros independientes (cuya retribución será determinada por la asamblea de accionistas), los consejeros no reciben contraprestación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités.

Principales Accionistas

El Fideicomiso de Administración es el único titular del 10% o más de las acciones suscritas de nuestro capital social. Los fideicomisarios del Fideicomiso de Administración que indirectamente mantienen una participación mayor al 10% del capital social de la Compañía son (i) Nexxus Capital Private Equity Fund, III, L.P., quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 94,913,353 Acciones de la Compañía, (ii) HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 28,474,006 Acciones de la Compañía, y (iii) HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 28,474,006 Acciones. Los fideicomisarios de dicho Fideicomiso de Administración que forman parte del consejo de administración de la Compañía y mantienen una participación indirecta mayor al 1% del capital social de HOTEL a través de dicho Fideicomiso de Administración son (i) Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 38,927,462 Acciones, y (ii) Guillermo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 10,386,524 Acciones. Conforme a los términos del convenio modificatorio al Fideicomiso de Administración de fecha 15 de junio de 2016, (i) en caso de que Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Guillermo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Jorge Alberto Ancira Elizondo, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, adquieran Acciones objeto de la Oferta Global, las mismas serán aportadas al patrimonio del Fideicomiso de Administración, y (ii) cualquier transmisión de las acciones que se encuentren en el patrimonio del Fideicomiso de Administración, que se realice con anterioridad al 30 de junio de 2017, se deberá sujetar a ciertas reglas establecidas en el mismo.

Excepto por lo previsto en el párrafo anterior, no hay un grupo de personas físicas o morales, que directa o indirectamente tenga una participación de más del 10% en el capital social de la Emisora o una influencia significativa o poder de mando en los términos de la LMV.

No existe compromiso conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de control en las acciones de HOTEL.

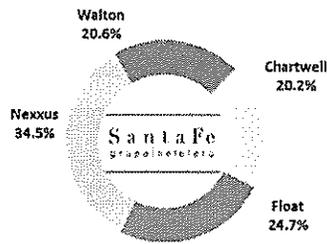
El Fideicomiso de Administración es administrado por un comité técnico integrado por 3 miembros, uno designado por cada Principal Accionista. A través de dicho Fideicomiso de Administración, los Principales Accionistas mantienen el control, poder de mando e influencia significativa respecto de la Emisora. Sin perjuicio de lo anterior, salvo por los siguientes asuntos, cada Principal Accionista puede ejercer los derechos de voto derivados de sus Acciones de manera individual. Dichos asuntos en los que se requiere el voto unánime de los miembros del comité técnico para su aprobación incluyen: (i) asuntos que conforme a la legislación aplicable o los estatutos sociales sean competencia de la asamblea extraordinaria; (ii) asuntos que en los términos de los estatutos sociales deban ser resueltos por el consejo de administración de la Emisora previa opinión favorable del comité ejecutivo y que sean votados por la asamblea de accionistas; (iii) modificación de políticas de dividendos; y (iv) operaciones que

pretenda llevar a cabo HOTEL o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de los activos consolidados de HOTEL con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que sean simultáneas o sucesivas pero que puedan considerarse una sola. Sin considerar el Fideicomiso de Administración, de forma individual, cada uno de los Principales Accionistas tiene poder de mando e influencia significativa en la Emisora.

El Fideicomiso de Administración, establece que los Principales Accionistas se obligan entre sí y frente a HOTEL a que, mientras que el mismo se encuentre en vigor, (i) presentarán a HOTEL aquellas oportunidades de negocio que surjan en el segmento de hoteles en México y que se le presenten a los Principales Accionistas directamente o a través de sus afiliadas; y (ii) en caso de que HOTEL apruebe explorar la oportunidad de inversión, los Accionistas se obligan a no perseguir o desarrollar dicha inversión u oportunidad de manera independiente y a coadyuvar con la Emisora para que la Emisora aproveche dicha oportunidad. Dicho Fideicomiso de Administración además establece que, en el caso de los Principales Accionistas y/o sus afiliadas, la exclusividad no será aplicable a:

- Hoteles en México categorizados como de Lujo Superior o como Hoteles Boutique y sus respectivas operadoras;
- inversiones en hoteles en México cuya administración no es delegada por parte del dueño de la marca a un operador tercero o independiente y que se encuentren dentro de la categoría descrita en el punto anterior;
- inversiones en hoteles en México que por sus características y producto van dirigidos al segmento más alto de la población por generación económica;
- hoteles de esta misma categoría descrita en los párrafos primero y tercero anterior que complementen un desarrollo inmobiliario de carácter residencial especulativo y fraccional, en el entendido que en dicho caso, se proporcionaría a la Compañía la oportunidad de presentar un proyecto para desarrollar en el mismo un hotel de categoría menor a Lujo Superior (*upper-upscale*) u Hoteles Boutique;
- compras de, o inversiones en, portafolios internacionales de activos hoteleros o de empresas internacionales operadoras de hoteles que indirectamente tengan activos hoteleros u operadoras de hoteles en México, siempre que dichos activos u operaciones no constituyan más del 40% del valor (de los activos o ingresos por operación) del portafolio o de la empresa operadora;
- compras de, o inversiones en, portafolios nacionales de activos hoteleros o de empresas nacionales operadoras de hoteles, siempre que los activos u operaciones de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique no constituyan más del 20% del valor (de los activos o ingresos por operación) del portafolio o de la empresa operadora de que se trate *en el entendido* que el Principal Accionista que corresponda realizará esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) en la medida que los contratos lo permitan o al vencimiento de los mismos;
- inversiones en activos hoteleros e inmobiliarios ubicados en México propiedad de Walton Street Capital a la fecha del contrato de fideicomiso;
- inversiones en proyectos de uso mixto que incluyan hoteles *en el entendido* que el Principal Accionista que corresponda realizará esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) en la medida que los contratos lo permitan o al vencimiento de los mismos; e
- inversiones en hoteles en México que estén sujetos a contratos de operación a largo plazo y que por lo tanto no sea factible que la Compañía celebre contratos de operación respecto dichos activos dentro de los 24 meses siguientes a su adquisición, *en el entendido* que el Principal Accionista que corresponda realizará sus esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) al vencimiento de los contratos de operación vigentes.

A continuación se muestra una gráfica que señala la participación indirecta de los Principales Accionistas en el capital social de HOTEL con anterioridad a la Oferta Global.



Evolución Reciente del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013, nuestro capital social se encontraba distribuido de la siguiente forma:

Socios	No. de Papeles Sociales	Capital Fijo	Capital Variable	Total	Porcentaje de Participación
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso F/1342	1	\$1,500.00	\$476,232,000.00	\$476,233,500.00	50%
Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P.	1	\$1,500.00	\$476,232,000.00	\$476,233,500.00	50%
TOTAL:	2	\$3,000.00	\$952,464,000.00	\$952,467,000.00	100%

En el mes de agosto de 2014, se aprobó la transformación de HOTEL en una sociedad anónima de capital variable, la cual surtió efectos el 10 de septiembre de 2014, por lo que el capital social de HOTEL a dicha fecha se encontraba distribuido de la siguiente forma:

Accionista	Capital Mínimo Fijo	Acciones Capital Mínimo Fijo Clase "F"	Capital Variable	Acciones Capital Variable Clase "H"	Total Capital	Total Acciones	Porcentaje de Participación
Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso F/1342	\$1,500.00	1,500	\$476,232,000.00	476,232,000	\$476,233,500.00	476,233,500	50.0000%
Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P.	\$1,500.00	1,500	\$476,232,000.00	476,232,000	\$476,233,500.00	476,233,500	50.0000%
TOTAL:	\$3,000.00	3,000	\$952,464,000.00	952,464,000	\$952,467,000.00	952,467,000	100%

Como resultado de la fusión acordada el 20 de agosto de 2014, entre HOTEL, como sociedad fusionante, y Walton México, Walton VI, Grupo Chartwell Dos, Inmobiliaria Pral y GRI, como sociedades fusionadas, el capital social de HOTEL quedó distribuido, al 10 de septiembre de 2014, de la siguiente forma:

Accionistas	Acciones Capital Clase "A"	Capital Mínimo Ejido	Acciones Capital Variable Clase "B"	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total (P.S.)	Porcentaje de Participación (%)
Carlos Gerardo Ancira Elizondo	4,249	9,106.04	34,444,083	169,215,027.16	34,448,332	69,224,133.20	17.1812
Guillermo Ancira Elizondo	1,086	2,328.52	8,807,737	43,270,171.20	8,808,823	43,272,499.72	4.3934
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	55	117.89	445,931	2,190,745.64	445,986	2,190,863.53	0.2224
Jorge Alberto Ancira Elizondo	608	1,304.64	4,934,886	24,243,837.15	4,935,494	24,245,141.80	2.4616
Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P.	11,705	25,089.32	94,901,648	466,227,671.22	94,913,353	466,252,760.54	47.3383
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346	3,512	7,526.79	28,470,494	139,868,301.86	28,474,006	139,875,828.65	14.2015
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413	3,512	7,526.79	28,470,494	139,868,301.86	28,474,006	139,875,828.65	14.2015
TOTAL:	24,727	53,000.00	200,475,273	984,884,056.09	200,500,000	984,937,056.09	100.000

Simultáneamente a la oferta pública inicial de nuestras acciones realizada el pasado 11 de septiembre de 2014, los Principales Accionistas aportaron sus Acciones al Fideicomiso de Administración, por lo que el capital social de HOTEL quedó distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Acciones Capital Mínimo Ejido (Clase "A")	Capital Mínimo Ejido	Acciones Capital Variable (Clase "B")	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total (P.S.)
-------------	---	----------------------------	--	------------------	--------------------------	--------------

Fideicomiso de Administración	24,727	\$ 53,000.00	207,475,273	\$ 1,306,660,027.74	207,500,000	\$ 1,306,713,027.73
Público Inversionista	0	\$ 0	68,000,000	\$ 428,224,028.36	68,000,000	\$ 428,224,028.36
TOTAL	24,727	\$ 53,000.00	275,475,273	\$ 1,734,884,056.10	275,500,000	\$ 1,734,937,056.09

5.4 Estatutos sociales y otros convenios

A continuación incluimos una descripción de nuestro capital social y de las disposiciones más relevantes de nuestros estatutos sociales y de la legislación mexicana (en particular, de la LMV) en lo que respecta a los mismos. Esta descripción es un resumen y, como tal, no es exhaustivo. Para una comprensión más integral sugerimos que los inversionistas revisen nuestros estatutos sociales y la legislación aplicable.

General

Somos el resultado de una asociación entre nuestros socios Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell. Iniciamos operaciones en el año 2010 bajo el régimen legal de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. En el mes de agosto de 2014, nuestros socios aprobaron nuestra transformación en una sociedad anónima de capital variable, la cual surtió efectos el 10 de septiembre de 2014. Asimismo, se aprobó que adoptáramos el carácter de sociedad anónima bursátil de capital variable y la reforma íntegra de nuestros estatutos sociales, con el fin de cumplir con las disposiciones aplicables de la LMV. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada a la CNBV y a la BMV y está disponible para su revisión en las oficinas de la BMV o en su página de internet: www.bmv.com.mx. Nuestro domicilio social es la Ciudad de México, y nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Ciudad de México.

Capital Social en Circulación

Nuestro capital social está integrado por una parte fija representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. Nuestro capital social en circulación está integrado por 275,500,000 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 275,475,273 corresponden a la parte variable.

Cambios al Capital Social

El capital social de la Compañía será susceptible de aumentos o disminuciones según lo dispuesto a continuación. La parte fija del capital social podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas y la consecuente reforma de nuestros estatutos sociales. La parte variable podrá aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sin que sea necesario modificar nuestros estatutos sociales. En ningún caso podrán emitirse acciones nuevas representativas del capital social de la Compañía, a menos que las emitidas con anterioridad hubieran sido íntegramente suscritas y pagadas o de otra forma hubieran sido canceladas. Todos los aumentos de capital, en la parte fija o variable, deberán inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital.

Registro y Transferencia

Nuestras Acciones están representadas por certificados provisionales o títulos de acciones definitivos que serán nominativos y podrán amparar una o más Acciones. Nuestros accionistas podrán mantener sus Acciones en forma de títulos físicos, o bien, en registros electrónicos en los libros de intermediarios autorizados para mantener cuentas con Indeval. Indeval será el tenedor registrado de las Acciones que se mantengan a través de registros electrónicos

en dichas cuentas. Asimismo, la Compañía mantiene un libro de registro de acciones en los términos del artículo 128 de la LGSM y únicamente reconocerá como accionistas a las personas que se encuentren inscritas como tales en dicho registro, y a quienes mantengan Acciones a través de registros en cuentas con Indeval. De conformidad con la legislación mexicana, todas las transmisiones que se hagan de las Acciones deberán inscribirse en el libro de registro de acciones, de tal manera que permitan correlacionar el registro de acciones con los registros de cuentas en Indeval y las de los depositantes en Indeval. Las Acciones acreditadas en forma de títulos físicos podrán ser transferidas únicamente por el endoso y la entrega del mismo, junto con la anotación hecha en el registro de acciones de la Compañía.

Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía. Las asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias, debiendo ambas reunirse en el domicilio social, salvo caso fortuito o fuerza mayor, pero en todo caso se reunirán en territorio nacional.

La asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del ejercicio social, y resolverá, además de los asuntos contenidos en el orden del día, aquellos a que se refiere los artículos 180 y 181 de la LGSM, incluyendo la aprobación de estados financieros y la forma en que se aplicarán, en su caso, las utilidades del ejercicio anterior (incluyendo el pago de dividendos), la designación de miembros que integran el Consejo de Administración, la determinación de emolumentos a los administradores y la determinación sobre el monto máximo de recursos que podrá destinarse en cada ejercicio a la compra de acciones propias o títulos de crédito que representen dichas acciones. Adicionalmente, la asamblea ordinaria se reunirá para aprobar las operaciones que pretendamos llevar a cabo ya sea directamente o a través de sociedades que controlemos, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de nuestros activos consolidados con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación; en dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, así como los artículos 53 y 108 de la LMV, incluyendo, entre otros, la prórroga de la duración de la Compañía, la disolución anticipada, reformas a los estatutos sociales, la transformación, fusión y escisión de la Compañía, la emisión de acciones privilegiadas y acciones para conservar en tesorería para posterior suscripción por el público, la solicitud de cancelación del registro de las acciones en el RNV, entre otros.

Las asambleas de accionistas serán convocadas en cualquier tiempo por cuando menos 2 miembros del Consejo de Administración, el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, el comité de auditoría, el comité de prácticas societarias, el comité ejecutivo o el secretario, o por la autoridad judicial, en su caso. Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, podrán requerir al presidente ejecutivo del Consejo de Administración o al presidente de los comités que realicen las funciones de prácticas societarias y/o de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, en los términos señalados en el artículo 50 de la LMV, sin que al efecto sea aplicable el porcentaje señalado por el artículo 184 de la LGSM. Asimismo, los accionistas titulares de acciones o de títulos de crédito que representen dichas acciones, con derecho a voto, que sean propietarios de cuando menos una acción también podrán solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas en los casos y términos previstos en el artículo 185 de la LGSM.

Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Compañía o, una vez implementado, mediante la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, por lo menos con 15 días naturales de anticipación a la fecha señalada para la asamblea respectiva. La convocatoria contendrá la lista de asuntos que deban tratarse en la asamblea de que se trate, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes, así como la

fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse. En caso de segunda convocatoria, ésta podrá hacerse después de 24 horas de la fecha señalada para la celebración de la asamblea correspondiente, en los términos antes señalados y en un plazo de por lo menos 8 días naturales anteriores a la fecha de celebración de la asamblea respectiva.

Para asistir a las asambleas, los accionistas deberán estar inscritos en nuestro libro de registro de acciones. Para obtener la constancia de ingreso a las asambleas, los accionistas deberán depositar en nuestra secretaría las Acciones de que sean titulares o, en su caso, entregar la constancia de que sus acciones se encuentran depositadas en alguna institución financiera, con la anticipación indicada en la convocatoria respectiva. Tratándose de acciones depositadas en alguna institución para el depósito de valores, las tarjetas de admisión se expedirán contra la entrega que se haga de la constancia y, en su caso, del listado complementario, que se prevén en el artículo 290 de la LMV. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por la persona o personas que designen mediante carta poder firmada ante dos testigos, o bien, por mandatarios con poder general o especial suficiente otorgado en términos de la legislación aplicable, o a través de los formularios a que se refiere el artículo 49 de la LMV.

La asamblea general ordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas el 50% de las acciones representativas del capital social más una acción; en segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de acciones representadas en la misma. La asamblea general extraordinaria de accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas por lo menos el 75% de las acciones representativas del capital social; en segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada si en ella están representadas por lo menos el 50% de las acciones representativas del capital social más una acción.

Todas las Acciones conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones. En este sentido, cada Acción otorgará a su tenedor derecho a un voto en la asamblea de accionistas de que se trate, en el entendido que sólo tendrán derecho a voto las Acciones íntegramente suscritas y pagadas. Tratándose de asambleas ordinarias, las resoluciones se tomarán y serán válidas si se aprueban por el voto de accionistas que representen cuando menos la mayoría de las acciones presentes o representadas en la asamblea respectiva. Tratándose de asambleas extraordinarias, las resoluciones se tomarán y serán válidas si se aprueban por el voto de las acciones que representen por lo menos el 50% más una de todas las acciones con derecho a voto en que se divide el capital social.

Nombramiento de Consejeros

Nuestro Consejo de Administración se encuentra integrado actualmente por 10 miembros propietarios y 4 suplentes, de los cuales 3 tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. De conformidad con nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración podrá estar integrado por un mínimo de 10 y un máximo de 21 consejeros propietarios (y sus respectivos suplentes), según lo determine la asamblea general ordinaria de accionistas correspondiente, de los cuales, al menos, el 25% deberán ser independientes (incluyendo sus suplentes). La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración, se encargará igualmente de calificar la independencia de sus consejeros, la cual podrá ser cuestionada por la CNBV dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la fecha en que la designación del consejero sea notificada a la CNBV. La CNBV solo podrá cuestionar la designación después de haber llevado a cabo una audiencia con nosotros y con el consejero afectado. Los consejeros (y sus respectivos suplentes) permanecerán en funciones por el término de un año, con la posibilidad de ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos el 66% del capital social.

Los consejeros podrán ser o no accionistas, pero en ningún caso podrán desempeñarse como tales las personas que hubieren ejercido el cargo de auditor externo de la Compañía o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenecemos, durante los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha del

nombramiento. Podrá así mismo el Consejo de Administración, designar consejeros provisionales sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el artículo 155 de la LGSM. La asamblea de accionistas ratificará, en su caso, dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a un miembro del Consejo de Administración y a su respectivo suplente, en el entendido que siempre deberá observarse que el 25% de los consejeros reúnan la calidad de independientes. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

Consejo de Administración

Nuestra administración está encomendada a un Consejo de Administración y a nuestro Director General. El Consejo de Administración es el órgano responsable de establecer las estrategias generales para la conducción de nuestro negocio y la implementación de las mismas. Para tales efectos, el Consejo de Administración estará facultado para ejercer poderes generales para actos de administración, pleitos y cobranzas y actos de dominio, así como para emitir y suscribir títulos de crédito. Entre otras funciones, el Consejo de Administración deberá ocuparse de los siguientes asuntos en términos de nuestros estatutos sociales y la LMV:

- ejecutar los acuerdos de la asamblea de accionistas y, en general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de los objetos de la Compañía;
- vigilar la gestión y conducción de nuestro negocio, así como el desempeño de los directivos relevantes;
- establecer los comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de nuestras operaciones, fijando, en su caso, las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, incluyendo la determinación del número de miembros que los integren y las reglas que rijan su funcionamiento;
- resolver, con la previa opinión de nuestro comité ejecutivo, acerca de los programas de adquisición de Acciones, así como aprobar políticas de adquisición y colocación de Acciones propias;
- expedir lineamientos internos, políticas, códigos de conducta y demás ordenamientos que establezcan el régimen auto-regulatorio aplicable a nuestros consejeros, directivos, funcionarios, apoderados y empleados;
- aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente, (i) las políticas y lineamientos para el uso y goce de nuestros bienes y los de las personas morales que controlamos, por parte de personas relacionadas, (ii) nuestras operaciones con personas relacionadas, salvo bajo ciertas circunstancias muy limitadas, (iii) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultáneamente o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendamos llevar a cabo, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, adquisiciones, inversiones o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de nuestros activos consolidados, o el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía, (iv) nuestros estados financieros, y (v) el nombramiento o destitución de nuestro Director General y su retribución, entre otras;
- determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas que correspondan;

- aprobar políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a las disposiciones de la LMV;
- aprobar la opinión que deberá ser presentada a la asamblea general de accionistas en relación al reporte preparado por el Director General (el cual incluye nuestros estados financieros anuales) y el reporte a ser presentado a la asamblea general de accionistas respecto de las políticas de contabilidad y el criterio utilizado para la preparación de nuestros estados financieros; y
- emitir una opinión respecto del precio de colocación en relación a una oferta pública de compra de nuestras Acciones.

A falta de designación expresa por la asamblea general ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración designará de entre sus miembros a un presidente ejecutivo, así como a un secretario que no formará parte de dicho órgano. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá, entre otras facultades, obligaciones y atribuciones, ejecutar o cuidar la ejecución de las resoluciones de la asamblea general de accionistas y del Consejo de Administración, proponer al Consejo de Administración las personas que deban integrar los comités de auditoría y prácticas societarias y presidir las asambleas de accionistas. Por su parte, el secretario deberá, entre otras facultades, obligaciones y atribuciones, formular, firmar y publicar las convocatorias a asambleas de accionistas, participar con voz, pero sin voto, en las sesiones del Consejo de Administración y expedir las constancias o certificaciones respecto de la representación legal de la Compañía y de los asientos en los libros corporativos que ésta mantenga.

El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez cada 3 meses en las fechas y en los lugares que el propio consejo determine. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración, el presidente de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y/o de auditoría, cualesquiera 2 consejeros y el secretario o prosecretario, podrán convocar a una sesión del Consejo de Administración e insertar en el orden del día los puntos que estimen pertinentes; en el entendido que, ciertos asuntos solamente podrán incluirse en el orden del día de una sesión del Consejo de Administración a propuesta del Comité Ejecutivo, conforme a lo señalado en nuestros estatutos sociales. Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán hacerse por escrito y enviarse a cada uno de los consejeros, cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha programada para la sesión correspondiente. Las convocatorias deberán contener la hora, fecha, lugar, así como el orden del día propuesto para la misma. No será necesaria la convocatoria si todos los consejeros propietarios o, en su caso, los suplentes estuvieren presentes en la sesión respectiva, así como cuando el consejo de administración hubiera acordado y establecido un calendario fijo de sesiones.

El Consejo de Administración sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los asistentes. En caso de empate, el presidente ejecutivo gozará de voto de calidad.

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a nuestros consejeros.

La gestión, conducción y ejecución de nuestros negocios, serán responsabilidad de nuestro Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados previamente por el Consejo de Administración. Nuestro Director General cuenta con las más amplias facultades para representarnos en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General ejercerá dichas facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración determine. Entre otros, nuestro Director General tendrá a su cargo, someter a la aprobación del Consejo de Administración nuestras estrategias de negocio, proponer a nuestro comité de auditoría los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna, suscribir y difundir nuestra información relevante junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, asegurarse que se mantengan sistemas de contabilidad, registro, archivo o información y elaborar y presentar al Consejo de

Administración un informe sobre la marcha de los negocios, políticas seguidas y proyectos existentes. El Director General y nuestros demás directivos relevantes desempeñarán sus cargos actuando diligentemente y procurando crear valor en beneficio de ésta, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas, siendo responsables por los daños y perjuicios que ocasionen en el ejercicio del cargo.

Comités del Consejo de Administración

El Consejo de Administración se auxiliará de un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias en el desempeño de sus funciones de vigilancia. Los comités se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 miembros designados por el Consejo de Administración, a propuesta del presidente ejecutivo del mismo, en el entendido que las personas designadas para ocupar el cargo de presidente de dichos comités serán nombrados y removidos por acuerdo de la asamblea general de accionistas, no pudiendo presidir el Consejo de Administración. En caso que seamos controlados por una persona o grupo de personas que tengan el 50% o más de nuestro capital social, el comité de prácticas societarias se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público. A la fecha de este Prospecto, nuestro comité de auditoría está integrado por 3 miembros, los cuales tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. Asimismo, nuestro comité de prácticas societarias esta integrado por 3 miembros, de los cuales la mayoría tiene el carácter de independiente por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV.

Los comités de auditoría y de prácticas societarias actuarán invariablemente como órganos colegiados, sin que sus facultades puedan ser delegadas en personas físicas tales como directores, consejeros delegados o apoderados, y sesionarán cuantas veces fuere necesario, pudiendo ser convocados por el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, cualesquiera dos consejeros o el presidente del comité respectivo. Dichos comités sesionarán válidamente con la asistencia de la mayoría de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, en el entendido que el presidente del comité respectivo no tendrá voto de calidad en caso de empate.

En materia de auditoría, el comité respectivo se encargará, entre otras, del desarrollo de las actividades siguientes, de acuerdo con las facultades conferidas por el Consejo de Administración y las disposiciones del artículo 42 de la LMV:

- dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo;
- discutir nuestros estados financieros con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no su aprobación al Consejo de Administración;
- informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control interno y auditoría interna, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte;
- elaborar la opinión sobre el contenido del informe del Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo;
- requerir a los directivos relevantes y demás empleados reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones;
- informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, las acciones correctivas; y

- vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones que realicemos se apeguen a la normativa aplicable.

En materia de prácticas societarias, el comité respectivo se encargará, entre otras, del desarrollo de las actividades siguientes, de acuerdo con las facultades conferidas por el Consejo de Administración y las disposiciones del artículo 42 de la LMV:

- dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente;
- convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual a presentarse a la asamblea general de accionistas a que se refiere el artículo 172 de la LGSM y el informe sobre las operaciones y actividades en que hubiera intervenido; y
- elaborar un reporte anual de actividades al Consejo de Administración que verse, entre otros, sobre las operaciones con personas relacionadas que hubiéramos celebrado, los paquetes de emolumentos o remuneraciones a consejeros, directivos relevantes o personas con poder mando, entre otros.

Asimismo, contamos con un comité ejecutivo al cual el Consejo de Administración podrá delegar el manejo diario de los asuntos y negocios en los que ésta participa, distintos de aquellos que son competencia exclusiva del propio Consejo de Administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias. El comité ejecutivo estará integrado por 6 miembros, de entre los cuales se elegirá a un presidente, quienes serán designados por la asamblea general ordinaria de accionistas, a propuesta del presidente ejecutivo del Consejo de Administración.

El comité ejecutivo sesionará a convocatoria de nuestro secretario o de cualesquiera 2 de sus miembros. Dicho comité sesionará válidamente con la asistencia de la totalidad de sus miembros y tomará sus resoluciones por unanimidad. El comité ejecutivo podrá reunirse con la periodicidad que se determine en la primera sesión que celebre en un año calendario y tratará todos los asuntos urgentes cuya atención no permita demora, a juicio de sus miembros, en función de la periodicidad de las sesiones del Consejo de Administración. Asimismo, cuidará del cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Administración y, en general, gozará de todas las facultades que la asamblea general de accionistas o el Consejo de Administración le confieran al momento de su designación. El presidente del comité ejecutivo informará de las actividades del mismo al Consejo de Administración.

El Comité Ejecutivo tendrá la facultad exclusiva de someter a la aprobación del Consejo de Administración las siguientes operaciones a ser realizadas por la Sociedad o por las personas morales controladas por ésta (por lo que ninguna otra persona u órgano podrá someter dichos asuntos a la consideración y resolución del Consejo de Administración):

- adquisiciones, inversiones y enajenaciones que pretendamos realizar (distintas de las previstas en el punto inmediato siguiente), cuando representen más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la adquisición o venta de cualquiera de nuestros activos inmobiliarios y/o de las personas morales que controlamos;

- la designación de nuestro Director General, Director General Adjunto, Director de Finanzas o Director de Operación y los miembros de los comités de auditoría y prácticas societarias, así como los miembros del consejo de administración (u órgano equivalente) y el director general de las personas morales que controlamos;
- la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a Ps. 50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda;
- la celebración de operaciones con personas que en términos de la LMV sean personas relacionadas de la Compañía;
- la definición y modificación del plan para la adquisición de Acciones propias;
- la adopción de nuestro plan de negocios y presupuesto anual, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;
- la adopción de, y las modificaciones a cualquier plan de opciones (o beneficios o prerrogativas similares) para el beneficio de nuestros empleados o de cualquier persona que controlemos; y
- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a Ps. 50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda.

Derecho de Suscripción Preferente

Los accionistas gozan de un derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan para representar un aumento en nuestro capital, el cual se ejercerá en proporción al número de acciones de que sean titulares, en la clase que corresponda, al momento de decretarse el aumento respectivo. Este derecho deberá hacerse valer en el plazo establecido por la asamblea de accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un periódico de amplia circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal o, una vez implementado, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía.

El derecho preferente para suscribir Acciones no será aplicable:

- con motivo de una fusión;
- por la conversión de obligaciones en Acciones;
- tratándose de una oferta pública de suscripción de Acciones en los términos del artículo 53 de la LMV;
- a aumentos de capital pagados mediante aportaciones en especie o por capitalización de pasivos a nuestro cargo;
- a la adquisición de Acciones propias en los términos del artículo 56 de la LMV; y

- cuando se capitalicen primas sobre Acciones, utilidades retenidas y reservas u otras partidas de nuestro patrimonio.

Restricciones a la Propiedad y Transmisión de Acciones

Conforme a nuestros estatutos sociales, ninguna persona podrá adquirir Acciones a través de una Operación Sujeta a Aprobación (según se define más adelante), que no hubiera sido previamente autorizada por el Consejo de Administración en los términos establecidos en el apartado siguiente. En el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en los registros de la Compañía. Adicionalmente, las personas morales que controlemos no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones o títulos de crédito que las representen, quedando exceptuadas las adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión. Finalmente, los accionistas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 de la LMV.

Cambio de Control

De conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la LMV, los estatutos sociales prevén como medida tendiente a prevenir la adquisición de Acciones que otorguen el control de la Compañía, ya sea en forma directa o indirecta a una persona o grupo de personas (conforme dicho término en la LMV), bajo cualquiera de las operaciones siguientes, se requerirá de y solamente podrá realizarse con la previa aprobación del Consejo de Administración (cada una, una “Operación Sujeta a Aprobación”):

- la adquisición por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de Acciones representativas o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas Acciones o derechos respecto de dichas Acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social;
- la acumulación, asociación o combinación por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de acciones representativas del capital social de la Compañía o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social, y
- cualquier operación o transacción conforme a la cual cualquier persona o grupo de personas se obligue o adquiera el derecho a realizar cualquier de las operaciones previstas en los puntos anteriores.

La persona o grupo de personas interesadas en celebrar una Operación Sujeta a Aprobación deberá presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente ejecutivo y al secretario del Consejo de Administración. El Consejo de Administración deberá de emitir una resolución sobre la solicitud presentada a más tardar en la fecha que sea 3 meses posteriores a la fecha en que la misma haya sido presentada o a la fecha en que la persona o grupo de personas que hayan presentado dicha solicitud hayan entregado cualquier información adicional que sea solicitada. El Consejo de Administración, en la evaluación de la solicitud respectiva, deberá tomar en consideración, entre otros, los factores siguientes, actuando de buena fe en el mejor interés de la Compañía y sus accionistas:

- el efecto que la Operación Sujeta a Aprobación podría tener en nuestros negocios, incluyendo su situación financiera, sus operaciones y perspectivas de negocio;

- la credibilidad, reputación y solvencia de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación;
- potenciales conflictos de interés; y
- los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación.

La resolución del Consejo de Administración podrá aprobar la solicitud, rechazarla o sujetar su aprobación a modificaciones en los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación, y sólo será válida si la misma es adoptada con el voto favorable de cuando menos las dos terceras partes de los miembros que integran el Consejo de Administración. Si el Consejo de Administración no emite su resolución dentro del plazo anterior, se entenderá que ha negado la autorización respectiva. En el contexto del proceso de aprobación, el Consejo de Administración, en su determinación, no deberá excluir a uno o más accionistas distintos de la persona o grupo de personas que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de lo establecido anteriormente. En adición, lo establecido anteriormente no permitirá al Consejo de Administración restringir de forma absoluta la toma de control de la Compañía.

Mientras la Emisora mantenga las acciones representativas de su capital social inscritas en el Registro Nacional de Valores, lo señalado anteriormente, para el caso de operaciones que se realicen a través de la bolsa de valores, estará adicionalmente sujeto a las reglas señaladas en la Ley del Mercado de Valores o a aquellas expedidas por la CNBV. Por lo anterior, no adoptaremos medidas que contravengan lo previsto en la LMV en relación con ofertas públicas forzosas de adquisición. La persona o grupo de personas que estando obligadas a realizar una oferta pública de adquisición no la efectúen u obtengan el control de la Compañía en contravención del artículo 98 de la LMV, no podrán ejercer los derechos societarios derivados de las acciones o derechos adquiridos en contravención de dicho precepto, ni de aquellas que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en el supuesto de incumplimiento, siendo ineficaces contra los acuerdos tomados en consecuencia. En relación con una oferta pública de adquisición, el Consejo de Administración debe, sujeto a la opinión previa de nuestro comité de prácticas societarias, opinar respecto del precio de la oferta.

Cada una de las personas que realice una Operación Sujeta a Aprobación en violación de lo anteriormente previsto, estará obligada a pagarnos una pena convencional por una cantidad igual al precio de la totalidad de las Acciones, títulos o instrumentos representativos del capital social que hayan sido objeto de la operación no aprobada. Adicionalmente, en el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos respectivos y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en nuestros registros.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a:

- la transmisión por donación a personas que tengan parentesco en primero o segundo grado en línea ascendente o descendente;
- la transmisión "*mortis causa*" de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos; y
- los incrementos en los porcentajes de participación accionaria debidos a reducciones o aumentos de capital social acordado por nuestras asambleas de accionistas, salvo que sean por fusión con empresas integrantes de otro grupo distinto al encabezado por nosotros.

Dividendos

Nuestro Consejo de Administración y el Director General deben presentar a la asamblea general anual ordinaria de accionistas, los estados financieros del ejercicio fiscal anterior para su aprobación. Una vez que la asamblea de accionistas apruebe dichos estados financieros, determinará la distribución de las utilidades netas del ejercicio anterior. No hemos pagado dividendos en el pasado. En la asamblea general ordinaria y extraordinaria de HOTEL de fecha 3 de septiembre de 2014, los accionistas de HOTEL acordaron, entre otros, que no llevaremos a cabo distribuciones o pagos de dividendos a nuestros accionistas durante los 2 primeros años siguientes a la conclusión de la oferta pública inicial de nuestras acciones realizada el pasado 11 de septiembre de 2014, y que la política de dividendos de la Emisora consistirá en distribuir a los accionistas de la Emisora por lo menos el 25% de la utilidad neta repartible resultante del ejercicio social inmediato anterior. De conformidad con la legislación aplicable y nuestros estatutos sociales, antes de pagar cualquier dividendo, debemos separar cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente al 20% del capital social. Además, a discreción de la asamblea general de accionistas, podrán separarse otras cantidades para constituir otros fondos extraordinarios, especiales o adicionales que se estimen convenientes, o para la creación o incremento de reservas generales o especiales, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. En su caso, el saldo de las utilidades podrá distribuirse como dividendos. No se distribuirán dividendos si pérdidas de ejercicios anteriores no han sido absorbidas o pagadas en su totalidad. La asamblea general de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, fijarán la fecha en que habrá de efectuarse el pago de cualquier dividendo. Los dividendos que no sean cobrados por sus titulares en un periodo de 5 años contados a partir de la fecha señalada para su pago, se entenderán prescritos en favor de la Compañía.

Asimismo, la asamblea general extraordinaria de accionistas podrá establecer políticas y lineamientos específicos para el reparto de dividendos, siempre que las mismas sean aprobadas con el voto favorable de cuando menos el 75% de las acciones representativas de nuestro capital social. Las políticas y lineamientos que se aprueben podrán establecer porcentajes mínimos de distribución anual de nuestras utilidades netas repartibles, en cuyo caso dichas distribuciones estarán condicionadas por la disponibilidad de flujo de efectivo disponible en nuestra caja y cualesquier restricciones contractuales que nos afecten, ya sea en forma directa o indirecta.

Recompra de Acciones

De conformidad con nuestros estatutos sociales y la LMV, podemos recomprar nuestras propias Acciones, ya sea en relación con una reducción del capital social o una recompra con utilidades pendientes de distribuir, debiendo ser, en ambos casos, aprobadas por la asamblea general extraordinaria de accionistas. En relación con una reducción del capital social por reembolso a los accionistas, la recompra de Acciones se hará a prorrata entre los accionistas. En el caso de una recompra con utilidades pendientes de distribución, la recompra de Acciones se llevará a cabo mediante oferta pública en la BMV al precio y conforme al método que al efecto determine la asamblea de accionistas respectiva (pudiendo ser el precio de mercado vigente en ese momento), en forma proporcional entre los accionistas, no siendo necesario cancelar títulos, ni tampoco la realización de sorteo, o mediante sorteo ante fedatario público si la recompra se realiza a cierto precio determinado por la asamblea de accionistas.

Disolución o Liquidación

La Compañía se podrá disolver en caso de actualizarse cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 229 de la LGSM. Disuelta, se pondrá en liquidación. La asamblea de accionistas designará por mayoría de votos presentes 3 liquidadores, quienes deberán actuar conjuntamente y tomarán sus decisiones por mayoría de votos; podrá igualmente revocar los nombramientos respectivos y designar al efecto liquidadores sustitutos. Durante la liquidación, los liquidadores desempeñarán las funciones equivalentes a las que corresponden al Consejo de Administración, estando facultados, en general, para concluir las operaciones y liquidar los negocios de la Compañía. Todas las Acciones que a la fecha de liquidación se encuentren totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultante de la liquidación.

Derechos de los Accionistas Minoritarios

Todas las Acciones conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones. Adicionalmente y conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social:
 - designar y revocar, en su caso, un miembro del consejo de administración y a su respectivo suplente;
 - requerir al presidente del consejo de administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias, que se convoque a una asamblea de accionistas;
 - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazados;

- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social, oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas;

- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en 5 años.

Otras Disposiciones

Duración

De conformidad con los estatutos sociales, la duración de la Compañía es indefinida.

Adquisición de Acciones Propias

Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV podremos adquirir las acciones representativas de nuestro capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, así como instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente dichas Acciones, que sean liquidables en especie, siempre que la adquisición se haga en la BMV, en cualquier momento al precio de mercado vigente en ese momento. Los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a las Acciones recompradas no podrán ejercerse durante el periodo en el cual la Compañía sea titular de dichas Acciones, y las mismas no se considerarán como Acciones en circulación para efectos de quórum alguno o votación alguna en asamblea de accionistas. No es necesario obtener autorización previa del Consejo de Administración para llevar a cabo dichas adquisiciones. Sin embargo, el monto máximo que podremos utilizar para la adquisición de Acciones propias estará sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas, y el Consejo de Administración o el Director General deberán designar a una o varias personas autorizadas para implementar y llevar a cabo cualquiera de dichas recompras. La adquisición de Acciones propias está sujeta a las disposiciones de la LMV y deberá efectuarse, registrarse y revelarse en la forma exigida por la CNBV.

Conflictos de Interés

Conforme a la legislación aplicable, cualquier accionista que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía y vote al respecto en una asamblea de accionistas será responsable del pago de daños y perjuicios, salvo que sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

Cualquier consejero que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía, deberá divulgarlo y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. El consejero que contravenga esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que cause, constituyendo además una violación de dicho consejero a su deber de diligencia.

Cancelación de la Inscripción en el RNV

En caso de cancelación de la inscripción en el RNV de las Acciones, ya sea a nuestra solicitud o por resolución adoptada por la CNBV, se deberán cumplir aquellos requisitos establecidos en la LMV, incluyendo el lanzamiento de una oferta pública de compra y el establecimiento del fideicomiso respectivo, según sea el caso. Si la cancelación es solicitada por la Compañía, de conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, debe ser aprobada por el 95% de nuestros accionistas en una asamblea extraordinaria.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad o la transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la asamblea general de accionistas, tendrá derecho de separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus Acciones, en proporción al activo social, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, cualquier controversia entre nosotros y nuestros accionistas, o entre nuestros accionistas, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

Otras prácticas de gobierno corporativo

La Emisora se apega a las prácticas de gobierno corporativo incluidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Los consejeros suplentes actualmente nombrados, única y exclusivamente pueden suplir las ausencias de los consejeros propietarios respecto de los cuales fueron nombrados como suplentes.

La Emisora no ha adoptado ninguna práctica que pudiera tener el efecto de restringir la información a accionistas, consejeros o miembros de los comités. Toda la información relevante que de acuerdo a la legislación aplicable debe de producir y entregar la Emisora, ha sido producida y entregada en tiempo y forma.

6. CONSIDERACIONES FISCALES

El presente resumen no constituye y no puede ser considerado como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de las Acciones de la Emisora. Dicha descripción no pretende analizar todas las implicaciones fiscales que se pudieran generar en México para los inversionistas, ni tampoco pretende brindar un análisis exhaustivo del régimen fiscal aplicable a las Acciones a su posible adquisición; su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto. Cada inversionista deberá consultar con sus propios asesores fiscales sobre las posibles implicaciones fiscales que se generarían en México derivado de invertir en las Acciones, considerando sus circunstancias particulares. La enajenación de las Acciones del Oferente estará sujeta a, entre otros, los términos de los artículos 7, 22, 23, 56, 129, 161 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Impuesto sobre La Renta por utilidades en la venta de las acciones

- **Personas Morales Residentes en México.**

Las personas morales residentes en México deberán considerar como ingresos acumulables para la determinación de su base de impuesto sobre la renta, la totalidad de los ingresos; específicamente, la LISR señala que se consideran ingresos acumulables las ganancias que obtengan las personas morales con motivo de la enajenación de acciones.

En términos generales, la ganancia en venta de acciones se determinará disminuyendo al precio de venta, el costo fiscal de dichas acciones determinado de conformidad con las disposiciones aplicables conforme la Ley de referencia.

- **Personas Físicas Residentes en México.**

Las personas físicas propietarias de las Acciones estarán obligadas a pagar un impuesto sobre la renta definitivo, aplicando la tasa del 10% a las ganancias obtenidas durante el ejercicio derivadas de la enajenación de acciones emitidas por sociedades mexicanas, cuando su enajenación se realice a través de bolsas de valores concesionadas en los términos de la Ley del Mercado de Valores.

Las personas físicas propietarias de las Acciones deberán presentar declaración por las ganancias obtenidas y efectuar, en su caso, el pago del impuesto correspondiente, mismo que se deberá enterarse de manera conjunta con la declaración anual del ejercicio que corresponda. Para efectos de lo anterior, el impuesto se deberá determinar considerando el resultado de las ganancias y pérdidas obtenidas en cada ejercicio.

Las entidades financieras autorizadas conforme a la Ley del Mercado de Valores para actuar como intermediarios del mercado de valores que intervengan en las enajenaciones u operaciones antes señaladas, deberán hacer el cálculo de la ganancia o pérdida del ejercicio y entregarlo a las personas físicas para efectos de realizar el pago del impuesto sobre la renta que corresponda, en su caso.

La LISR establece ciertas limitantes para la aplicación de la tasa del 10% del impuesto antes descrito cuando la enajenación se realice a través de bolsas de valores concesionadas en los términos de la Ley del Mercado de Valores, y en consecuencia, se deberá pagar el impuesto sobre la ganancia conforme al régimen general cuando se actualice alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando las acciones que se enajenen no se consideren colocadas entre el gran público inversionista.

b) Cuando la adquisición de las acciones no se haya realizado en mercados conocidos, salvo en el caso en que se enajenen acciones que no representen más del 1% de la emisora. Esta medición deberá realizarse tomando en consideración todas las operaciones realizadas por el contribuyente en periodos de 24 meses.

Quien enajene ese porcentaje de menos del 1% estará obligado a proporcionar al intermediario la información necesaria para que pueda determinar su ganancia o pérdida correspondiente.

Cabe señalar que, de conformidad con la Resolución Miscelánea vigente, no se consideran acciones o títulos colocados entre el gran público inversionista aquellos que no hubieran sido adquiridos a través de oferta pública de venta, o bien, aquellos adquiridos por quienes al momento de su inscripción en el Registro Nacional de Valores ya eran accionistas o socios de la emisora de que se trate, respecto de dichas acciones.

c) Tratándose de la persona o grupo de personas, que directa o indirectamente tengan 10% o más de las acciones representativas del capital social de la sociedad emisora a que se refiere el artículo 111 de la Ley del Mercado de Valores, cuando en un periodo de veinticuatro meses, enajene el 10% o más de las acciones pagadas de la sociedad de que se trate, mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas, incluyendo aquéllas que se realicen mediante operaciones financieras derivadas o de cualquier otra naturaleza análoga o similar.

Tampoco será aplicable tratándose de la persona o grupo de personas que, teniendo el control de la emisora, lo enajenen mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas en un periodo de veinticuatro meses, incluyendo aquéllas que se realicen mediante operaciones financieras derivadas o de cualquier otra naturaleza análoga o similar.

d) Cuando la enajenación de las acciones se realice fuera de las bolsas señaladas, las efectuadas en ellas como operaciones de registro o cruces protegidos o con cualquiera otra denominación que impidan que las personas que realicen las enajenaciones acepten ofertas más competitivas de las que reciban antes y durante el periodo en que se ofrezcan para su enajenación, aun y cuando la Comisión Nacional Bancaria y de Valores les hubiese dado el trato de operaciones concertadas en bolsa de conformidad con el artículo 179 de la Ley del Mercado de Valores.

e) En los casos de fusión o de escisión de sociedades, por las acciones que se enajenen y que se hayan obtenido del canje efectuada de las acciones de las sociedades fusionadas o escidente si las acciones de éstas últimas sociedades, se encuentran en cualesquiera de los supuestos previstos en los dos incisos anteriores.

- **Residentes en el Extranjero.**

Los residentes en el extranjero se encuentran sujetos al pago del impuesto sobre la renta, por los ingresos que reciban provenientes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional.

Tratándose de ingresos por la enajenación de acciones por parte de residentes en el extranjero que se realicen a través de bolsas de valores concesionadas en los términos de la Ley del Mercado de Valores, y siempre que dichos títulos sean de los que se coloquen entre el gran público inversionista conforme a dichas reglas generales, el impuesto se pagará mediante retención que efectuará el intermediario financiero, aplicando la tasa del 10% sobre la ganancia proveniente de la enajenación de las acciones.

Para tal efecto, el intermediario financiero estará obligado a efectuar la retención y entero del impuesto del 10% sobre cada transacción en la que intervenga, este impuesto deberá enterarse a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquél en el que se efectuó la enajenación y tendrá el carácter de definitivo.

No obstante, la propia LISR establece que no se deberá pagar este impuesto cuando el enajenante sea residente en un país con el que México tenga en vigor un tratado para evitar la doble imposición, para lo cual, el residente

en el extranjero deberá proporcionar una declaratoria bajo protesta de decir verdad, proporcionando su número de registro o identificación fiscal, emitido por autoridad fiscal competente.

Cabe señalar que la exención antes señalada no aplica en los casos que fueron señalados en los incisos del apartado anterior.

Es importante destacar que a los residentes en el extranjero les serán aplicables las mismas limitantes que fueron detalladas en el apartado anterior para personas físicas.

Por último, en el caso de extranjeros que sean residentes para efectos fiscales en un país con el que México tenga celebrado un Tratado para Evitar la Doble Imposición, se deberá analizar si conforme a dicho Tratado pudieran acogerse a algún beneficio adicional de conformidad con los supuestos y requisitos ahí contenidos, lo anterior siempre y cuando se cumplan con las formalidades establecidas en las disposiciones fiscales para su aplicación.

Impuesto sobre la renta sobre dividendos

La LISR establece a partir del 1° de enero de 2014 la tasa del 10% sobre dividendos que paguen personas morales Mexicanas, tales como la emisora, a sus accionistas personas físicas o residentes en el extranjero. Para estos efectos, la propia LISR señala que no se pagará este impuesto por aquellas utilidades que provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la emisora tenga al 31 de diciembre de 2013.

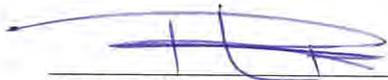
Otros impuestos

Bajo la legislación fiscal mexicana vigente, en general, no hay impuesto al valor agregado o impuestos sobre bienes y raíces, herencia, sucesión o donación aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de acciones de empresas mexicanas cotizadas en bolsas.

7. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente Prospecto fue revisado por el Consejo de Administración con base en la información que le fue presentada por directivos de la Emisora, y a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Así mismo, manifestamos que el Consejo de Administración no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el director general en términos de la Ley del Mercado de Valores, presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el Prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.



Nombre: Roberto Langenauer Neuman
Cargo: Delegado Especial
Miembro del Consejo de Administración



Nombre: Federico Martin del Campo Flores
Cargo: Delegado Especial
Miembro del Consejo de Administración

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

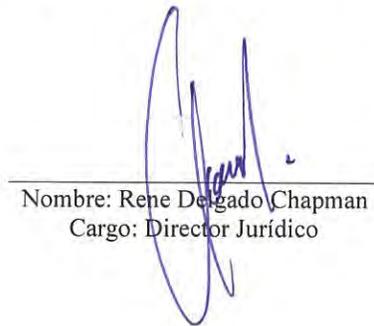
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.



Nombre: Francisco Alejandro Zinser Cieslik
Cargo: Director General



Nombre: Enrique Gerardo Martínez Guerrero
Cargo: Director de Finanzas



Nombre: Rene Delgado Chapman
Cargo: Director Jurídico

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública primaria y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Así mismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la oferta pública primaria, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública primaria, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa



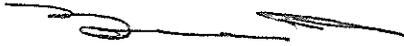
Nombre: Luis de Garay Russ
Cargo: Apoderado

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública primaria y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Así mismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

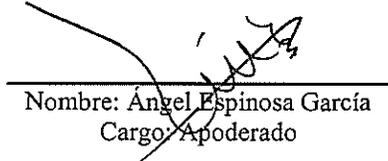
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la oferta pública primaria, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública primaria, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

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



Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado



Nombre: Ángel Espinosa García
Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

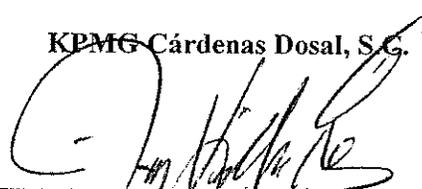
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros Consolidados"), y (ii) los estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados de la Compañía al 31 de marzo de 2016, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015 (los "Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados"), que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados o de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

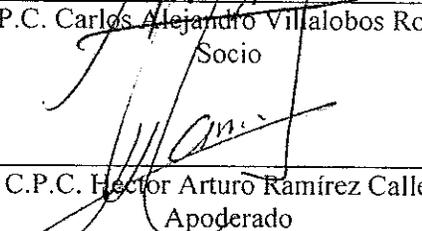
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, y (ii) los estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados de la Compañía al 31 de marzo de 2016, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron sujetos a una revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 "*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*", cuyo informe de revisión limitada fue emitido con fecha 29 de abril de 2016.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizados, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados o de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información financiera contenida en el presente Prospecto que no provenga de los Estados Financieros Consolidados por él dictaminados o de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados por él revisados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio


C.P.C. Héctor Arturo Ramírez Calleja
Apoderado

El suscrito, exclusivamente para efectos de la opinión legal adjunta al presente Prospecto, así como de la información jurídica que fue revisada por el suscrito y que se incluye en el presente Prospecto, 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. Así mismo, tomando como base lo anterior, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Obregon', is written over a horizontal line.

Por: Carlos F. Obregón Rojo
Cargo: Socio

8. ANEXOS

Estados Financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas.



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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

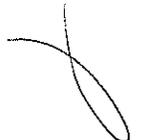


**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.
y subsidiarias**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

Informe de los Auditores Independientes	2-3
Estados consolidados de situación financiera	4
Estados consolidados de resultados	5
Estados consolidados de cambios en el capital contable	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8-80





KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Carnacho 178
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

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

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

2

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Agascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sln.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.

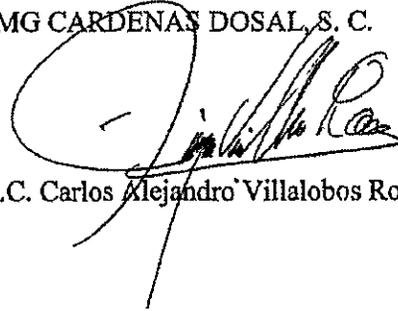
Mérida, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

29 de abril de 2016.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2015	2014	2013
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 97,729	348,133	34,995
Efectivo restringido	9	-	187,500	-
Cuentas por cobrar	10	75,137	59,456	48,011
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	7,002	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	12	118,795	152,554	113,327
Inventarios	13	6,754	4,503	3,712
Pagos anticipados		7,354	8,792	8,049
Depósito en garantía por adquisición de hotel	7	14,660	-	-
Total del activo circulante		327,431	765,818	211,815
Activo no circulante				
Efectivo restringido	9	56,792	40,661	20,704
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	2,830,696	2,373,876	2,051,597
Otros activos	15	57,056	42,965	12,874
Inversiones en asociadas	3(k)	30,277	21,530	1,650
Impuestos a la utilidad diferidos	20	95,247	78,912	25,653
Crédito mercantil	7	112,405	45,864	45,864
Total del activo no circulante		3,182,473	2,603,808	2,158,342
Total activo		\$ 3,509,904	3,369,626	2,370,157
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante				
Deuda a corto plazo	16	\$ -	184,185	-
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	16	91,726	70,171	80,727
Proveedores	17	50,584	24,675	32,549
Pasivos acumulados	17	64,770	49,979	50,482
Provisiones	18	28,216	16,594	14,732
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	7	-	-	45,864
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	56	269	1,808
Préstamos de accionistas	11	-	-	1,331
Anticipos de clientes		20,088	14,688	15,701
Total del pasivo circulante		255,440	360,561	243,194
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	16	1,023,284	849,231	591,616
Préstamos de accionistas	11	-	-	54,281
Beneficios a los empleados	19	3,306	2,452	2,396
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades		-	690	690
Impuestos a la utilidad diferidos	20	86,295	28,989	-
Otros pasivos		1,229	-	-
Total del pasivo no circulante		1,114,114	881,362	648,983
Total del pasivo		1,369,554	1,241,923	892,177
Capital contable				
Atribuible a accionistas de la Compañía				
Capital social		1,666,746	1,666,746	952,466
Recompra de acciones		(19,863)	(22,484)	-
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493	190,493
Utilidades retenidas		222,974	212,948	229,100
Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía		2,140,350	2,127,703	1,452,059
Participación no controladora	3(a) y 21(b)	-	-	25,921
Total del capital contable		2,140,350	2,127,703	1,477,980
Total pasivo y capital contable		\$ 3,509,904	3,369,626	2,370,157

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 80 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2015	2014	2013
Ingresos de operación:	8			
Habitaciones	S	555,730	407,030	254,104
Alimentos y bebidas		268,851	202,456	141,212
Otros	11	135,538	112,476	86,095
Total de ingresos de operación		960,119	721,962	481,411
Costos departamentales y gastos:				
Habitaciones		106,758	84,262	54,114
Alimentos y bebidas		161,888	126,216	86,770
Otros		18,750	15,231	10,859
Total de costos departamentales y gastos		287,396	225,709	151,743
Utilidad departamental		672,723	496,253	329,668
Gastos indirectos:				
Administración	11	170,756	123,764	94,653
Publicidad y ventas		77,624	60,814	39,883
Mantenimiento y costos energéticos		96,833	88,789	55,637
Total de gastos indirectos		345,213	273,367	190,173
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		327,510	222,886	139,495
Gastos inmobiliarios y depreciación:				
Impuesto predial		5,191	4,533	2,477
Seguros		9,317	8,514	4,602
Depreciación	8	83,133	75,847	56,633
Amortización de otros activos	8	4,537	4,537	-
Gastos preoperativos		4,161	114	5,220
Gastos de expansión		9,004	4,943	7,217
Otros		3,209	160	9,611
Total gastos inmobiliarios y depreciación		118,552	98,648	85,760
Utilidad en precio de ganga	7	-	-	32,635
Utilidad de operación		208,958	124,238	86,370
Costo financiero:				
Gasto por intereses, neto	11	(31,764)	(25,377)	(18,930)
Pérdida en cambios, neta		(158,021)	(102,779)	(15,848)
Otros costos financieros		(780)	(2,718)	(3,465)
Costo financiero, neto		(190,565)	(130,874)	(38,243)
Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas		48	362	-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		18,441	(6,274)	48,127
Impuestos a la utilidad:	20			
Sobre base fiscal		26,498	28,531	19,674
Diferidos		(18,083)	(24,270)	(18,154)
Total de impuestos a la utilidad		8,415	4,261	1,520
Utilidad (pérdida) neta	S	10,026	(10,535)	46,607
Ganancias atribuibles a:				
Propietarios de la Compañía	S	10,026	(10,535)	51,199
Participación no controladora		-	-	(4,592)
	S	10,026	(10,535)	46,607
Utilidad (pérdida) básica por acción	21(h)	0.037	(0.047)	-

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 80 y que forman parte de los mismos

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Recompra de acciones	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2012		\$ 670,003	-	80,000	-	389,444	1,139,447	30,513	1,169,960
Efecto de distribución de prima capitalizada	11(c)	-	-	-	-	(21,050)	(21,050)	-	(21,050)
Constitución reserva legal	21(g)	-	-	-	190,493	(190,493)	-	-	-
Aumento de capital social	21(d)	282,463	-	-	-	-	282,463	-	282,463
Utilidad neta		-	-	-	-	51,199	51,199	(4,592)	46,607
Saldos al 31 de diciembre de 2013		952,466	-	80,000	190,493	229,100	1,452,059	25,921	1,477,980
Aumento de capital social	21(a)	681,809	-	-	-	-	681,809	-	681,809
Recompra de acciones	21(c)	-	(22,484)	-	-	-	(22,484)	-	(22,484)
Efecto de fusión	21(b)	32,471	-	-	-	(5,617)	26,854	(25,921)	933
Pérdida neta		-	-	-	-	(10,535)	(10,535)	-	(10,535)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		1,666,746	(22,484)	80,000	190,493	212,948	2,127,703	-	2,127,703
Recompra de acciones	21(c)	-	2,621	-	-	-	2,621	-	2,621
Utilidad neta		-	-	-	-	10,026	10,026	-	10,026
Saldos al 31 de diciembre de 2015		\$ 1,666,746	(19,863)	80,000	190,493	222,974	2,140,350	-	2,140,350

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 80 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta	\$ 10,026	(10,535)	46,607
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	83,133	75,847	56,633
Amortización de otros activos	4,537	4,537	-
Pérdida en venta de activo fijo	1,147	-	592
Efecto de fusión en los resultados	-	933	-
Utilidad a precio de ganga	-	-	(32,635)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Pérdida en cambios no realizada	156,413	105,430	7,988
Intereses a favor	(4,423)	(4,820)	(663)
Intereses a cargo	36,187	30,197	19,593
Otros costos financieros	780	2,718	-
Impuestos a la utilidad	8,415	4,261	1,520
	<u>296,215</u>	<u>208,568</u>	<u>99,635</u>
Cuentas por cobrar	(12,367)	(11,445)	(19,946)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,122)	(1,159)	(424)
Otras cuentas por cobrar	33,759	(39,227)	(101,707)
Inventarios	(2,251)	(791)	(2,286)
Pagos anticipados	1,438	(1,074)	2,387
Proveedores	17,298	(7,874)	3,150
Pasivos acumulados	29,098	(6,071)	33,656
Provisiones	11,622	1,862	10,527
Pago por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	-	(45,864)	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(213)	(1,539)	(1,175)
Anticipos de clientes	5,399	(1,013)	11,782
Impuestos a la utilidad	(40,266)	(22,963)	(15,443)
Fondo de garantía	-	-	(3,808)
Beneficios a empleados	854	56	963
	<u>338,464</u>	<u>71,466</u>	<u>17,311</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación			
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:			
Cambio en el efectivo restringido	171,369	(207,457)	(15,398)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(283,100)	(397,795)	(63,503)
Adquisición de negocio	(205,265)	-	(633,748)
Inversión en asociada	(8,747)	(19,880)	(1,650)
Otros activos	(18,699)	(34,628)	(12,209)
Depósitos en garantía por adquisición de hotel	(14,660)	-	-
Instrumentos financieros adquiridos	(2,675)	(8,346)	-
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	-	(21,050)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	-	(20,421)
Intereses cobrados	4,423	4,820	674
Cobros del principal de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	-	20,421
Recursos provenientes de la venta de activo fijo	-	-	3,971
	<u>(357,354)</u>	<u>(663,286)</u>	<u>(742,913)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones de capital	-	-	282,463
Aportaciones de capital social por oferta pública	-	681,809	-
Recompra de acciones	2,621	(22,484)	-
Préstamos obtenidos	130,000	423,617	523,918
Préstamos obtenidos de accionistas	-	-	55,612
Pago del principal del préstamo de accionistas	-	(53,645)	-
Pago del principal del préstamo bancario	(323,083)	(92,120)	(21,612)
Pago del principal del préstamo partes relacionadas	-	-	(104,306)
Intereses pagados del préstamo de accionistas	-	(3,761)	-
Intereses pagados	(32,149)	(28,458)	(23,855)
	<u>(232,611)</u>	<u>904,958</u>	<u>712,220</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento			
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(251,501)</u>	<u>313,138</u>	<u>(13,382)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	348,133	34,995	47,988
Efectivo por negocio adquirido	1,097	-	389
	<u>349,230</u>	<u>34,995</u>	<u>48,377</u>
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	\$ 97,729	348,133	34,995

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 80 y que forman parte de los mismos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos mexicanos)

1. Entidades que reportan-

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (el Grupo o GHSF) se constituyó en la Ciudad de México, el domicilio registrado del Grupo es Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Distrito Federal, México, C.P. 05348.

La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 1o. de enero de 2010.

Oferta pública y cambio de denominación social

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (ver nota 21(a)). Para tal efecto, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denomina "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

La actividad principal de las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se menciona a continuación:

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de Administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de Administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (SFM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Beach Acapulco”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF (parte relacionada), con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Business Ciudad Juárez”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton Garden Inn”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inicio operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 259 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Punta Cancún”. La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, S. A. de C. V., con la cual se tienen celebrados contratos de Administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre del 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 212 habitaciones, bajo el nombre comercial de “Krystal Urban Cancún”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de una construcción en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que se encontraba en remodelación en 2015 y empezó operaciones el 15 de marzo de 2016. La compañía es subsidiaria de GHFSF a partir del 24 de marzo de 2014.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2015 no ha iniciado operaciones.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satelite María Bárbara”, la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V. su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V., compañía de reciente creación y sin operación a la fecha de los estados financieros consolidados.
- Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V., compañía de reciente creación y sin operación a la fecha de los estados financieros consolidados.

2. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El 29 de abril de 2016, Francisco Alejandro Zinser Cieslik, Director General, Francisco Medina Elizalde, Director General Adjunto, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las Compañías individuales que fueron incorporados en los estados financieros consolidados del grupo, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

(b) Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 7. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

(c) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fue de \$17.34, \$14.73 y \$13.07, respectivamente. El tipo de cambio al 29 de abril de 2016 fue de \$17.21.

(d) Empleo de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados, se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

- Notas 3(g) y 14 - Vidas útiles de inmuebles, mobiliario y equipo;
- Notas 3(i) y 10 - Estimación para cuentas por cobrar a clientes;
- Notas 3(l) y 19 - Medición de obligaciones laborales;
- Notas 3(s) y 20 - Activos por impuestos diferidos; y
- Notas 3(n) - Programa de lealtad.

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

- Nota 3(m) y 18 - Provisiones
- Nota 3(u) y 25 - Contingencias

(e) Alcance de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades que están controladas directamente por el Grupo.

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

La siguiente tabla resume los cambios en el número de entidades incluidas en los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<u>Entidades</u>
31 de diciembre de 2012	13
Adiciones*	<u>4</u>
31 de diciembre de 2013	17
Adiciones	<u>4</u>
31 de diciembre de 2014	21
Adiciones*	<u>5</u>
31 de diciembre de 2015	26
	<u>==</u>

- De las adiciones mostradas, en 2015 se derivaron de la adquisición de un hotel y en 2013 de la adquisición de dos hoteles (ver nota 7), el resto de adiciones corresponden a la creación de nuevas entidades.

3. Principales políticas contables-

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, y han sido aplicados consistentemente por las entidades del Grupo a menos que se indique lo contrario.

(a) Bases de consolidación-

(i) Combinación de negocios-

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control se ejerce cuando el Grupo; (i) tiene poder sobre la subsidiaria, (ii) tiene exposición o derechos a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y (iii) tiene capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir el importe de sus rendimientos. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida; más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida; más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos
- el monto reconocido neto (en general, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Cuando el exceso de la ecuación anterior es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Algunas contraprestaciones contingentes por pagar son reconocidas a valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no se mide nuevamente y su liquidación será contabilizada dentro del patrimonio. De otra forma, cambios posteriores en el valor razonable en la contingencia se reconocerán en resultados.

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

(iii) Subsidiarias-

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

Y

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

La Administración del Grupo determinó que tiene control sobre sus subsidiarias principalmente porque:

- 1) Tiene poder sobre la subsidiaria.
- 2) Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria.
- 3) Capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de sus rendimientos.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias consolidadas del Grupo se indican a continuación:

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de Inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de Inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de Inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración de Inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽³⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Administración en hotelería

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽³⁾	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50% ⁽¹⁾	Administración en hotelería

⁽¹⁾ Compañía consolidada a partir de 2015.

⁽²⁾ Compañía consolidada a partir de 2014.

⁽³⁾ Al 31 de diciembre de 2013, la tenencia accionaria era del 50%, sin embargo el 20 de agosto de 2014 se incorporó el 50% restante por medio de un convenio de fusión (ver nota 21(b)).

(iv) *Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-*

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del Grupo, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados. Las utilidades no realizadas en operaciones con asociadas se eliminan en contra de la inversión en el porcentaje de participación del Grupo en dicha inversión. En el caso de las pérdidas no realizadas, se elimina de igual forma que las utilidades no realizadas, solo si no existe evidencia de deterioro.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la reconversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

(c) Instrumentos financieros no derivados-

Los instrumentos financieros no derivados incluyen principalmente: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, proveedores y cuentas por pagar a partes relacionadas.

(i) Activos financieros no derivados-

El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan.

El Grupo elimina un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado.

Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado consolidado de situación financiera, sólo si el Grupo tiene el derecho legal de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Efectivo y equivalentes de efectivo-

Efectivo y equivalentes de efectivo comprende los saldos de efectivo, y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos, cuentas bancarias y monedas extranjeras. A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del costo financiero.

Efectivo restringido-

El efectivo restringido comprende reservas para cumplimiento de obligaciones derivadas de créditos bancarios (ver nota 9).

Cuentas por cobrar a clientes (incluyendo derechos de cobro por operación) y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

(ii) *Pasivos financieros no derivados-*

El Grupo reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que el Grupo se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen o cancelan, o expiran sus obligaciones contractuales.

El Grupo cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a corto y largo plazo, proveedores, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Dichos pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(iii) Capital social-

Acciones ordinarias-

Las acciones que integran el capital social del Grupo se clasifican en el capital contable. Costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias son reconocidos como deducción del capital social, neto de cualquier efecto de impuestos.

Recompra de acciones-

Cuando el capital social reconocido como capital contable se recompra, el monto de la contraprestación pagada, que incluye los costos directamente atribuibles, neto de efecto de impuestos, se reconoce como una reducción de capital contable. Las acciones que se recompran se presentan como una deducción del capital contable. Cuando las acciones se venden o se reemiten con posterioridad, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital contable.

(d) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-

El Grupo reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de su propósito. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

En el caso de operaciones con opciones o combinaciones de éstas, cuando estos instrumentos financieros derivados que conllevan primas pagadas y/o recibidas no son designadas o no califican con fines de cobertura, estas primas solas o combinadas se reconocen inicialmente a su valor razonable, ya sea como instrumentos financieros derivados en el activo (primas pagadas) o en el pasivo (primas recibidas) respectivamente, llevando los cambios subsecuentes en el valor razonable de la(s) prima(s) como efectos de valuación de derivados dentro del resultado integral de financiamiento.

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable con metodologías e insumos utilizados en el medio financiero.

(e) Inventarios-

Los inventarios se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método de costos promedio, el cual incluye las erogaciones incurridas para la adquisición de los inventarios.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado menos los costos estimados de terminación y los costos estimados para realizar de venta.

(f) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia, y anticipos para compra de materiales para remodelación de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados cuando el servicio o bien es recibido.

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo-

(i) Reconocimiento y medición-

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 7).

Y

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se presentan netos dentro de "otros" en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado consolidado de resultados.

El equipo de operación corresponde principalmente a la loza, cristalería, blancos y cubiertos erogados al inicio de operación del hotel; los reemplazos de éstos son cargados directamente a los resultados del ejercicio en el que ocurren. El equipo de operación no es sujeto a depreciación, ya que representa en forma aproximada la inversión permanente por este concepto.

Un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

(ii) Costos subsecuentes-

El costo de reemplazo de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo (excepto por los reemplazos del equipo de operación) se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para el Grupo y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(iii) Depreciación-

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que substituya al costo, menos su valor residual.

Cuando las partes de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran y se deprecian como componentes separados de inmuebles, mobiliario y equipo.

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los terrenos no se deprecian.

A continuación se indican las vidas útiles estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo:

	<u>Vidas útiles</u>
Construcciones generales	De 62 a 66 años
Construcciones de pasillos y circulaciones	De 52 a 56 años
Construcciones de servicios	De 42 a 46 años
Instalaciones complementarias	De 43 a 52 años
Elevadores	De 12 a 16 años
Aire acondicionado	De 2 a 6 años
Mobiliario	De 2 a 6 años
Equipo de transporte	De 1 a 3 años
Equipo de cómputo	De 1 a 2 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario.

(h) Crédito mercantil-

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(i) Deterioro-

(i) Activos financieros-

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado, incluye la falta de pago o morosidad de un deudor o la reestructuración de un monto adeudado al Grupo.

El Grupo considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar medidas a costo amortizado tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la Administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(ii) Activos no financieros-

El valor en libros de los activos no financieros del Grupo distintos de los inventarios y activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costos de venta. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo. Para efectos de las pruebas de deterioro, los activos que no se pueden probar individualmente se integran en grupos más pequeños de activos que generan entradas de efectivo por uso continuo y que son en su mayoría independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupo de activos. El crédito mercantil adquirido durante la combinación de negocios es asignado en las unidades generadoras de efectivo que se espera se vean beneficiadas de las sinergias de la combinación.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor neto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo es superior a su valor de recuperación. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Las pérdidas por deterioro registradas con relación a las unidades generadoras de efectivo, se distribuyen primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil que se haya distribuido a las unidades generadoras de efectivo y luego para reducir el valor en libros de los otros activos en la unidad sobre la base de prorateo.

El Grupo reevalúa al final de cada período si una pérdida por deterioro reconocida en períodos anteriores sobre activos diferentes al crédito mercantil debe ser reducida o reversada ante la existencia de indicios específicos. En caso de existir tales indicios, las reducciones y reversiones de pérdidas por deterioro se reconocen como un ingreso en el estado de resultados en el período de reversión, incrementando el valor del activo por un monto equivalente.

(j) Otros activos-

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período de 10 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 15.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(k) *Inversión permanente-*

- a) El día 12 de junio de 2013 GHSF celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca "Hilton Garden Inn" ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey, mediante la constitución de una nueva entidad denominada Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V., en la cual GHSF participa en el 15% del capital de la nueva compañía, sin ejercer control. Dicha inversión se registra bajo método de participación.
- b) Al 31 de diciembre de 2014, GHSF participa en el 49% del capital de Administración SF Reforma, S. de R. L. de C. V., sin ejercer control. Dicha inversión se registran al costo (debido a que la Compañía no ha iniciado operaciones). Su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a su parte relacionada Bear, S. A. de C. V. (Hotel "Krystal Grand Reforma Uno").

(l) *Beneficios a empleados-*

(i) *Beneficios a los empleados a corto plazo-*

Las obligaciones del Grupo por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si el Grupo tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(ii) *Plan de beneficios definidos-*

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(iii) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen únicamente como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

(m) Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, el Grupo tiene una obligación legal o asumida presente que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

(n) Reconocimiento de ingresos-

(i) Servicios de hospedaje-

Los ingresos por servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación, se reconocen conforme se prestan los servicios.

Los anticipos de clientes que se presentan como pasivos circulantes, corresponden a cobros recibidos por reservaciones futuras y por los cuales el servicio de hospedaje no se ha prestado. Dichos anticipos se reconocen como ingresos en el momento en que se presten dichos servicios.

(ii) Ingresos por rentas-

Los ingresos por rentas que se presentan en el rubro de otros ingresos de operación, provenientes de propiedades, se reconocen en resultados por el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento. El Grupo valúa las propiedades utilizando el método de costo. El valor de las propiedades arrendadas se estima poco significativo por lo que se presentan dentro del rubro de inmuebles, mobiliario y equipo en el estado consolidado de situación financiera.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(iii) Ingresos por Administración hotelera-

Los ingresos por la prestación de servicios administrativos y de operación hotelera y cualquier otro servicio relacionado con la industria hotelera, se reconocen conforme se prestan. Dichos ingresos se presentan en el rubro de ingresos de operación dentro de otros, en el estado consolidado de resultados.

(iv) Programa de lealtad-

La Compañía opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado "Krystal Rewards" que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos son deducidos de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 2 años.

El ingreso asociado al programa de lealtad se reconoce cuando los clientes redimen sus puntos.

Los costos asociados a la redención también se reconocen cuando los clientes redimen sus puntos.

(o) Costos departamentales-

Costos departamentales representan el costo directamente relacionado con los ingresos hoteleros, alimentos y bebidas y otros ingresos operativos. Costos primariamente incluyen los costos de personal (sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados), consumo de materias primas, alimentos y bebidas.

El costo de inventario de alimentos y bebidas representa el costo de reposición de dichos inventarios al momento de la venta, incrementado en su caso, por las reducciones en el costo de reposición o valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

(p) Gastos de publicidad-

Los gastos de publicidad se llevan a resultados conforme se incurren.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(q) Arrendamientos-

Pagos por arrendamiento-

Los pagos realizados bajo contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados por el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento-

Cuando se suscribe un contrato, el Grupo determina si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un bien específico es objeto de arrendamiento si la ejecución del contrato depende del uso de ese bien específico y el contrato contiene el derecho a usar el bien correspondiente.

(r) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados.

(s) Impuestos a la utilidad-

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otra utilidad integral.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

γ

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de cada entidad del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociadas en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

(t) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados. Se presenta dentro de gastos indirectos, en el rubro de "Administración", en el estado consolidado de resultados.

(u) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(v) Información por segmentos-

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Grupo (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable. Para aquellos gastos que no pueden ser directamente asignados a los hoteles (Urbano y Resort), tales como, salarios, renta de oficinas, otros gastos administrativos, entre otros, son presentados en el segmento Operadora.

(w) Utilidad por acción-

El Grupo presenta información sobre la utilidad por acción (UPA) básica correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen.

4. Pronunciamientos normativos no adoptados-

(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e Interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 31 de diciembre de 2015, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)**

NIIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: *Reconocimiento y Medición*. Incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 1o. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está valuando el posible impacto en los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- **NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y CINIIF 13 *Programas de Lealtad de Clientes*.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 1o. de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 1o. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos de la empresa (como arrendatarios), mayor será el impacto en las métricas de reporte.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros consolidados.

(b) Nueva norma o modificaciones a las normas adoptadas-

Durante 2015 no existieron normas o modificaciones a las normas adoptadas por la Compañía.

Durante 2014, el Grupo adoptó la siguiente Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) y modificaciones a normas, incluyendo cualquier modificación resultante a otras normas, con fecha de aplicación inicial al 1o. de enero de 2014.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- **NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las mejoras a la NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de 'actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación' y la 'realización y liquidación simultánea'. El impacto de la adopción de la NIC 32 no es significativo para el Grupo.

Durante 2013 no existieron normas o modificaciones a las normas adoptadas por la Compañía.

5. Determinación de valores razonables-

Varias políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la determinación del valor razonable de los activos y pasivos tanto financieros como no financieros. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, se estima a su valor de recuperación tomando en cuenta sus posibilidades manifiestas de incobrabilidad.

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable con metodología e insumos ocupados en el medio financiero.

6. Administración de riesgos financieros-

El Grupo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés

Esta nota presenta información sobre la exposición del Grupo cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Grupo para la medición y Administración de riesgos, así como la Administración de capital del Grupo. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Marco de Administración de riesgos-

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de Administración de riesgos del Grupo. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de Administración de riesgos del Grupo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de Administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Grupo, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de Administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración del Grupo supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de Administración de riesgos del Grupo; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de Administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Grupo.

Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y crédito por hospedaje. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de crédito, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Grupo, sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Inversiones

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones en “mesa de dinero”, las cuales son de alta liquidez y de bajo riesgo.

Garantías

Es política del Grupo el otorgar garantías financieras solamente a las compañías subsidiarias poseídas al menos en un 90%.

Al 31 de diciembre de 2015 se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (ver nota 16).

Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 22).

Normalmente, el Grupo se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Grupo tiene contratadas coberturas de seguros.

Y

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo cambiario-

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por la prestación de servicios y préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre los préstamos se denominan en la moneda del préstamo que es el dólar.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o "spot" para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés-

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado. Actualmente el Grupo mantiene una posición vigente en opciones de tasa de interés (Libor y THIE), los cuales sirven para limitar las tasas a pagar en los préstamos contratados a tasa flotante.

Administración del capital-

La Administración busca mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas del Grupo y mantener la confianza de los participantes del mercado. Esto se logra con una Administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad del Grupo, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación del Grupo. Con estas medidas, el Grupo pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

7. Adquisiciones de negocios

- (i) El 24 de septiembre de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Hyatt Regency Cancún” por un monto de USD 41.0 millones.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de negocio se reconocieron como sigue:

- (i) Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. (Hyatt Regency Cancún).

	Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 389
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	11,186
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	523,509
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(11,575)
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles ^(a)	<u>(45,864)</u>
Activos netos	477,645
Contraprestación pagada en efectivo	<u>(523,509)</u>
Crédito mercantil	<u>\$ (45,864)</u>

- (a) El 14 de marzo de 2014, el Grupo firmó un contrato de terminación anticipada del contrato de operación que tenía con Hyatt de México para operar el hotel “Hyatt Regency Cancún”, dicho convenio fue efectivo a partir del 30 de abril de 2014. El contrato establecía el pago de USD 3.5 millones (ver nota 15). La operación a partir del 1o. de mayo de 2014, está a cargo de Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. El hotel cambió su nombre comercial a “Krystal Grand Punta Cancún”.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (ii) El 24 de abril de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. a través de su subsidiaria poseída al 100%, Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel en operación, con 400 habitaciones en Acapulco Guerrero, por un monto de USD 8.7 millones.

Activos netos (inmuebles, mobiliario y equipo)	\$ 156,860
Impuestos diferidos	(13,986)
Contraprestación pagada	<u>(110,239)</u>
Utilidad en precio de ganga	\$ 32,635
	<u>=====</u>

- (iii) El 7 de mayo de 2015, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., adquirió un hotel ubicado en el Estado de México, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satelite María Barbara” por un monto de \$205,265.

	Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,097
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	3,314
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	258,000
Otros activos no circulantes	71
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(8,753)
Pasivos no circulantes:	
Créditos bancarios	(55,951)
Impuestos diferidos	<u>(59,054)</u>
Activos netos	138,724
Contraprestación pagada en efectivo	<u>(205,265)</u>
Crédito mercantil	\$ (66,541)
	<u>=====</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Como parte de esta adquisición, el Grupo mantiene un depósito en fideicomiso por un monto de \$14,660 que se liberará una vez que se cumplan ciertas condiciones establecidas en el contrato, en un plazo menor a un año.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en las adquisiciones de negocios, se reconocieron a valor razonable en los estados financieros consolidados en las fechas en que ocurrieron dichas operaciones.

8. Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta en base a los principales segmentos de negocio en base al enfoque gerencial, distribuido en urbanos y resort. A continuación se desglosa el comportamiento financiero de los últimos tres años:

	<u>2015</u>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 363,502	532,477	64,140	960,119
Depreciación y amortización	39,290	37,478	10,902	87,670
Utilidad (pérdida) de operación	97,249	169,795	(58,086)	208,958
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(24,722)	15,142	19,606	10,026
	=====	=====	=====	=====
	<u>2014</u>			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 245,382	425,098	51,482	721,962
Depreciación y amortización	33,947	39,279	7,158	80,384
Utilidad (pérdida) de operación	59,800	94,250	(29,812)	124,238
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,291	15,053	(35,879)	(10,535)
	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	2013			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 238,844	202,706	39,861	481,411
Depreciación	35,747	19,237	1,649	56,633
Utilidad (pérdida) de operación	40,691	37,980	7,699	86,370
Utilidad (pérdida) neta consolidada	19,054	32,877	(5,324)	46,607
	=====	=====	=====	=====

A continuación se menciona la situación financiera de los últimos tres años.

	31 de diciembre de 2015			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Activos	\$ 1,957,383	1,313,827	238,694	3,509,904
Pasivos	581,583	740,748	47,223	1,369,554
	=====	=====	=====	=====

	31 de diciembre de 2014			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Activos	\$ 1,534,662	1,331,115	503,849	3,369,626
Pasivos	468,119	741,177	32,627	1,241,923
	=====	=====	=====	=====

	31 de diciembre de 2013			
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Activos	\$ 1,051,822	1,278,023	40,312	2,370,157
Pasivos	287,111	451,847	153,219	892,177
	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

9. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como se muestra a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo	\$	52,008	343,864	34,995
Inversiones temporales		<u>45,721</u>	<u>4,269</u>	<u>-</u>
Total		97,729	348,133	34,995
Efectivo restringido		<u>-</u>	<u>187,500</u>	<u>-</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante		97,729	535,633	34,995
Efectivo restringido largo plazo		<u>56,792</u>	<u>40,661</u>	<u>20,704</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$	<u>154,521</u>	<u>576,294</u>	<u>55,699</u>

El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

10. Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Huéspedes y agencias	\$	78,832	63,793	53,505
Otros		<u>2,655</u>	<u>2,735</u>	<u>643</u>
		81,487	66,528	54,148
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso		<u>6,350</u>	<u>7,072</u>	<u>6,137</u>
Total de cuentas por cobrar	\$	<u>75,137</u>	<u>59,456</u>	<u>48,011</u>

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

(a) Relaciones de control-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 75.3176% del capital.
- El 24.6824% restante se encuentra en poder del público inversionista.

La controladora final de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. es el Fideicomiso de Control.

(b) Remuneración al personal clave de la Administración-

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones durante cada uno de los siguientes ejercicios, las cuales se incluyen en costos de personal (ver nota 23):

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficio a corto plazo	\$	26,573	21,774	17,155
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

(c) Operaciones con otras partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

(i) Ingresos-

		<u>Valor de la operación</u>		
Año terminado al 31 de diciembre de:		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Honorarios base de Administración:</u>				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	8,799	7,532	6,416
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		4,336	3,442	3,399
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		3,427	-	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		3,297	2,690	2,591
Bear, S. A. de C. V.		2,982	5,271	150
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>Valor de la operación</u>		
Año terminado al 31 de diciembre de:		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Honorarios de incentivo:</u>				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	10,381	7,992	6,444
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		5,200	-	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		4,336	3,852	3,908
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		3,029	2,082	2,266
Bear, S. A. de C. V.		3,025	7,888	-
		=====	=====	=====
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	7,997	7,205	5,746
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		695	599	101
Bear, S. A. de C. V.		660	1,296	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		62	403	641
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		37	-	-
		=====	=====	=====
<u>Otros ingresos:</u>				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	320	88	80
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		267	54	52
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		248	30	41
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		214	-	-
Bear, S. A. de C. V.		112	-	-
		=====	=====	=====
<u>Ingresos por intereses:</u>				
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$	-	-	617
		=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(ii) *Gastos-*

Año terminado al 31 de diciembre de:		<u>Valor de la operación</u>		
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos reembolsables:</u>				
Bear, S. A. de C. V.	\$	907	426	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		7,880	7,763	5,999
		=====	=====	=====
<u>Gasto por intereses:</u>				
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$	-	-	3,575
		=====	=====	=====
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>				
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$	6,363	5,331	-
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.		-	1,405	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.		-	-	68
		=====	=====	=====
<u>Rentas:</u>				
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$	4,769	2,347	-
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.		-	546	-
		=====	=====	=====
<u>Compra de activo fijo:</u>				
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$	-	2,154	-
		=====	=====	=====
<u>Otros gastos recuperables:</u>				
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	72	136	679
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		64	102	704
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		38	62	485
		=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Valor de la operación</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(iii) Préstamos-			
<u>Préstamos otorgados:</u>			
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ -	-	20,421
	=====	=====	=====

(iv) Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

(v) Otras operaciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo efectuó la distribución de una parte de la prima en suscripción de partes sociales que aportó en 2011 en su subsidiaria Inmobiliaria en Hotelería Vallarta, S. de R. L. de C. V., en favor de Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., con quien comparte la participación accionaria en un 50%. Dicha distribución se realizó por medio de una capitalización de dicha prima y posterior reducción de capital social, el efecto de este movimiento fue de \$21,050.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	2,526	579	105
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		1,296	1,010	1,243
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		1,119	-	-
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.		1,115	-	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		934	416	-
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.		<u>4</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
A la hoja siguiente	\$	<u>6,994</u>	<u>2,010</u>	<u>1,353</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
De la hoja anterior	\$	<u>6,994</u>	<u>2,010</u>	<u>1,353</u>
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.		4	5	5
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.		2	2	2
Deutsche Bank México, S.A.		2	-	-
Bear, S. A. de C. V.		-	2,863	174
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.		-	-	5
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,182</u>
Total de cuentas por cobrar	\$	<u>7,002</u>	<u>4,880</u>	<u>3,721</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bear, S. A. de C. V.	\$	33	-	-
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C.V.		21	269	-
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		2	-	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,808</u>
Total de cuentas por pagar	\$	<u>56</u>	<u>269</u>	<u>1,808</u>

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

12. Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$	95,809	138,442	99,128
Impuesto sobre la renta por recuperar		16,575	8,695	6,465
Deudores diversos		5,504	4,616	5,713
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar		413	446	969
Impuesto empresarial a tasa única por recuperar		292	354	799
Otros		<u>202</u>	<u>1</u>	<u>253</u>
	\$	<u>118,795</u>	<u>152,554</u>	<u>113,327</u>

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

13. Inventarios-

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alimentos	\$	2,493	1,498	1,193
Bebidas		1,379	922	996
Otros suministros de operación		<u>2,882</u>	<u>2,083</u>	<u>1,523</u>
	\$	<u>6,754</u>	<u>4,503</u>	<u>3,712</u>

Y

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

14. Inmuebles, mobiliario y equipo-

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran a continuación:

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 160,526	26,195	1,157,036	123,826	1,199	1,468,782
Adquisiciones	137,585	367	551,159	49,230	5,531	743,872
Enajenaciones	-	-	(1,564)	(4,032)	-	(5,596)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 298,111</u>	<u>26,562</u>	<u>1,706,631</u>	<u>169,024</u>	<u>6,730</u>	<u>2,207,058</u>
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
Adquisiciones	61,583	2,909	290,977	14,052	28,274	397,795
Enajenaciones	-	-	(3,050)	(1,145)	-	(4,195)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 359,694</u>	<u>29,471</u>	<u>1,994,558</u>	<u>181,931</u>	<u>35,004</u>	<u>2,600,658</u>
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	29,471	1,994,558	181,931	35,004	2,600,658
Adquisiciones	-	4,436	39,803	84,244	154,614 ⁽¹⁾	283,097
Efecto adquisición María Bárbara	123,348	-	219,388	69,580	-	412,316
Enajenaciones	-	-	(3,687)	(1,285)	-	(4,972)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 483,042</u>	<u>33,907</u>	<u>2,250,062</u>	<u>334,470</u>	<u>189,618</u>	<u>3,291,099</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ -	-	74,663	25,198	-	99,861
Depreciación del ejercicio	-	-	37,517	19,116	-	56,633
Enajenaciones	-	-	(1,033)	-	-	(1,033)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>111,147</u>	<u>44,314</u>	<u>-</u>	<u>155,461</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
Depreciación del ejercicio	-	586	55,376	19,554	-	75,516
Enajenaciones	-	-	(3,050)	(1,145)	-	(4,195)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ -</u>	<u>586</u>	<u>163,473</u>	<u>62,723</u>	<u>-</u>	<u>226,782</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ -	586	163,473	62,723	-	226,782
Depreciación del ejercicio	-	592	56,085	26,456	-	83,133 ⁽¹⁾
Efecto adquisición María Bárbara	-	-	98,059	56,254	-	154,313
Enajenaciones	-	-	(3,688)	(137)	-	(3,825)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ -</u>	<u>1,178</u>	<u>313,929</u>	<u>145,296</u>	<u>-</u>	<u>460,403</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Valor en libros:	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,595,484	124,710	6,730	2,051,597
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	28,885	1,831,085	119,208	35,004	2,373,876
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	32,729	1,936,133	189,174	189,618	2,830,696

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$21,405, \$95,954 y \$19,500, respectivamente.

(1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal S atelite María Bárbara, Krystal Urban Cancún y el proyecto Krystal Urban Guadalajara.

El 16 de diciembre de 2014, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V., un hotel de 215 habitaciones en Cancún Quintana Roo, por un monto de USD 17.5 millones, adicionalmente se erogaron gastos relacionados más impuesto al valor agregado, por la adquisición, los cuales se integran como se muestra a continuación:

	<u>Activos adquiridos</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 253,972
Gastos relacionados con la adquisición	9,612
Impuesto al valor agregado de la adquisición	<u>34,632</u>
Contraprestación pagada en efectivo	\$ <u>(298,216)</u>

Ciertos inmuebles, mobiliario y equipo garantizan algunos préstamos bancarios que se mencionan en la nota 16.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

15. Otros activos-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios extraordinarios ⁽¹⁾	\$ 36,299	40,837	-
Anticipos para proyectos recuperables ⁽²⁾	18,190	-	-
Gastos IPO	-	-	12,874
Otros	<u>2,567</u>	<u>2,128</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 57,056</u>	<u>42,965</u>	<u>12,874</u>

(1) El día 20 de diciembre de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de Administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (propietaria del hotel “Krystal Grand Reforma”) en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de USD 3,500,000, en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo inicial de 10 años, mismo período en que se efectuará su amortización. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la amortización fue de \$4,537 por cada año.

(2) Corresponde a anticipos para el desarrollo de un proyecto hotelero. (ver nota 27)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

16. Deuda a corto y largo plazo-

La deuda del Grupo se integra como se menciona a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V. e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años. El último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	\$ 367,796	347,655	339,398
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 22,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por 6,600,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	354,122	319,561	287,434
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000,000 de pesos, a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000,000 de pesos corresponde al 30% del total de la deuda.	120,000	-	-
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 de dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por 5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	<u>277,450</u>	<u>255,127</u>	<u>-</u>
Total de la deuda, a la hoja siguiente	\$ <u>1,119,368</u>	<u>922,343</u>	<u>626,832</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total de la deuda, de la hoja anterior	\$ <u>1,119,368</u>	<u>922,343</u>	<u>626,832</u>
Pagaré a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. por 3,300,000 de dólares, mediante una única amortización exigible y pagadera el día 24 de abril de 2014, el cual devenga intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales.	-	-	43,115
Intereses devengados por pagar	3,945	2,687	2,396
Menos costos de emisión de la deuda e instrumentos financieros	<u>8,303</u>	<u>5,628</u>	<u>-</u>
Total de la deuda	1,115,010	919,402	672,343
Menos vencimientos circulantes	<u>91,726</u>	<u>70,171</u>	<u>80,727</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ <u><u>1,023,284</u></u>	<u><u>849,231</u></u>	<u><u>591,616</u></u>

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, fue de \$36,187, \$28,749 y \$14,180, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestra a continuación:

	<u>Dólares</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	26,300,000
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	<u>2,700,000</u>
	<u><u>29,000,000</u></u>

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, la Compañía cumplía con las obligaciones de hacer y no hacer.

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

17. Proveedores y pasivos acumulados-

Los proveedores y pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	\$ 50,584	24,675	32,549
Pasivos acumulados	<u>64,770</u>	<u>49,979</u>	<u>50,482</u>
	\$ <u>115,354</u>	<u>74,654</u>	<u>83,031</u>

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

18. Provisiones-

Los movimientos de las provisiones son como se muestran a continuación:

	<u>Sueldos y prestaciones</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,774	1,431	4,205
Incrementos cargados a resultados	12,051	14,068	26,119
Pagos y cancelaciones	<u>(10,326)</u>	<u>(5,266)</u>	<u>(15,592)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 4,499	10,233	14,732
Incrementos cargados a resultados	8,161	48,696	56,857
Pagos y cancelaciones	<u>(5,064)</u>	<u>(49,931)</u>	<u>(54,995)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	7,596	8,998	16,594
Incrementos cargados a resultados	21,933	79,151	101,084
Pagos y cancelaciones	<u>(17,009)</u>	<u>(72,453)</u>	<u>(89,462)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ <u>12,520</u>	<u>15,696</u>	<u>28,216</u>

19. Beneficios a los empleados-

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Prima de antigüedad	\$ <u>3,306</u>	<u>2,452</u>	<u>2,396</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-

		<u>Prima de antigüedad</u>		
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
OBD al 1o. de enero	\$	2,452	2,396	1,433
OBD adquiridos en 2013		-	-	832
Beneficios pagados por el plan		(10)	(443)	(210)
Costo laboral del servicio actual		270	244	104
Costo financiero		319	153	34
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>275</u>	<u>102</u>	<u>203</u>
OBD al 31 de diciembre	\$	<u>3,306</u>	<u>2,452</u>	<u>2,396</u>

(b) Gasto reconocido en resultados-

		<u>Prima de antigüedad</u>		
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo laboral del servicio actual	\$	270	244	104
Interés sobre la obligación		319	153	34
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>275</u>	<u>102</u>	<u>203</u>
	\$	<u>864</u>	<u>499</u>	<u>341</u>

El costo neto del período se reconoció en 2015, 2014 y 2013 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

(c) Supuestos actuariales-

Los principales supuestos actuariales a la fecha del informe (expresados como promedios ponderados) son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de descuento	6.75%	6.75%	7.25%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	4.64%	4.64%	5.31%

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

20. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)-

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1o. de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR y IETU fue del 30% y 17.5%, respectivamente. La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(a) Conciliación de tasa efectiva-

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resulto de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

		<u>ISR</u>		
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto (beneficio) "esperado"	\$	5,532	(1,882)	14,438
Incremento (reducción) resultante de:				
Efecto fiscal de la inflación, neto		(8,701)	(18,243)	(10,985)
Gastos no deducibles		3,696	2,880	1,293
Reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos		9,709	35,660	7,840
Utilidad en precio de ganga		-	-	(9,790)
Gastos de registro y colocación de acciones		-	(14,863)	(3,085)
Beneficios a los empleados no acreditables		-	193	107
Cambio en leyes		-	-	1,810
Otros, neto		<u>(1,821)</u>	<u>516</u>	<u>(108)</u>
Gasto por impuestos a la utilidad	\$	<u>8,415</u>	<u>4,261</u>	<u>1,520</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	<u>ISR</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 114,163	84,796	65,188
Provisiones	8,465	4,978	4,419
Anticipos de clientes	6,026	4,406	4,710
Estimación de cuentas incobrables	1,905	2,121	1,841
PTU deducible	285	143	116
Beneficios a los empleados	<u>992</u>	<u>736</u>	<u>718</u>
Total de activos diferidos	<u>131,836</u>	<u>97,180</u>	<u>76,992</u>
Pasivos diferidos:			
Inmuebles, mobiliario y equipo	104,331	31,145	48,444
Pagos anticipados	2,206	3,861	2,895
Otros activos	<u>16,347</u>	<u>12,251</u>	<u>-</u>
Total de pasivos diferidos	<u>122,884</u>	<u>47,257</u>	<u>51,339</u>
Activos diferidos, neto	<u>\$ 8,952</u>	<u>49,923</u>	<u>25,653</u>
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	95,247	78,912	25,633
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	<u>86,295</u>	<u>28,989</u>	<u>-</u>
Activos diferidos, neto	<u>\$ 8,952</u>	<u>49,923</u>	<u>25,653</u>

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que impositivos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) Movimientos en las diferencias temporales-

		1o. de enero de 2015	Reconocido en resultados	Adquisición negocio	31 de diciembre de 2015
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$	(31,145)	(14,132)	(59,054)	(104,331)
Pérdidas fiscales por amortizar		84,796	29,367	-	114,163
Provisiones de pasivo		4,978	3,487	-	8,465
Anticipos de clientes		4,406	1,620	-	6,026
Estimación de cuentas incobrables		2,121	(216)	-	1,905
Beneficios a los empleados		736	256	-	992
PTU deducible		143	142	-	285
Pagos anticipados		(3,861)	1,655	-	(2,206)
Otros activos		<u>(12,251)</u>	<u>(4,096)</u>	<u>-</u>	<u>(16,347)</u>
	\$	<u>49,923</u>	<u>18,083</u>	<u>(59,054)</u>	<u>8,952</u>

		1o. de enero de 2014	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2014
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$	(48,444)	17,299	(31,145)
Pérdidas fiscales por amortizar		65,188	19,608	84,796
Provisiones de pasivo		4,419	559	4,978
Anticipos de clientes		4,710	(304)	4,406
Estimación de cuentas incobrables		1,841	280	2,121
Beneficios a los empleados		718	18	736
PTU deducible		116	27	143
Pagos anticipados		(2,895)	(966)	(3,861)
Otros activos		<u>-</u>	<u>(12,251)</u>	<u>(12,251)</u>
	\$	<u>25,653</u>	<u>24,270</u>	<u>49,923</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	1o. de enero de 2013	Reconocido en resultados	Adquisición negocio	31 de diciembre de 2013
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 5,800	(40,258)	(13,986)	(48,444)
Pérdidas fiscales por amortizar	12,801	52,387	-	65,188
Provisiones de pasivo	1,261	3,158	-	4,419
Anticipos de clientes	1,176	3,534	-	4,710
Estimación de cuentas incobrables	1,777	64	-	1,841
Beneficios a los empleados	430	288	-	718
PTU deducible	23	93	-	116
Pagos anticipados	<u>(1,783)</u>	<u>(1,112)</u>	<u>-</u>	<u>(2,895)</u>
	\$ <u>21,485</u>	<u>18,154</u>	<u>(13,986)</u>	<u>25,653</u>

Los activos por impuestos diferidos que no han sido reconocidos en los estados financieros consolidados del Grupo se muestran a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ <u>220,063</u>	<u>187,700</u>	<u>68,834</u>

Al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

<u>Año</u>	<u>Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar</u>
2018	\$ 75
2019	5,990
2020	5,287
2021	50,846
2022	28,554
2023	198,939
2024	145,188
2025	<u>165,727</u>
	\$ <u>600,606</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

21. Capital contable y reservas-

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable de la Compañía:

(a) Estructura del capital social-

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones (\$750,000 (\$681,809, neto de gastos de colocación)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta, el capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 está integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "II", 207,500,000 que corresponden a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

(b) Fusión de sociedades-

El 20 de agosto de 2014, se aprobó en Asamblea General Ordinaria de Socios, la fusión entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionante y Walton México CW Direct, S. de R. L. de C. V., Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., Walton CV Direct, S. de R. L. de C. V., Inmobiliaria PRAL 724, S. A. de C. V. y Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., como fusionadas existiendo una condición suspensiva que se cumplió el 11 de septiembre de 2014.

(c) Recompra de acciones-

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas.

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es de 2,364,866 y 2,586,975 acciones que equivale al 0.86% y 0.94% del total de acciones en capital social de la Compañía, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

De las acciones recompradas 1,651,420 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se espera implementar hasta 2016 y 713,446 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2015 es de \$9.00 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

(d) Aportaciones de capital-

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282,463 (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

(e) Prima en suscripción de acciones-

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas derivada del aumento de capital social efectuado el 26 de febrero de 2010 de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

(f) Restricciones al capital contable-

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social (ver nota 21(g)).

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del capital contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios y accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

(g) Reserva legal-

El 25 de septiembre de 2013, se aprobó la constitución de la reserva legal por un monto de \$190,493. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 el monto de la reserva legal asciende a dicho monto.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(h) Utilidad básica por acción-

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es como se muestra a continuación:

	<u>Número de acciones</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1o. de enero de	272,913,025	200,000,000
Recompra de acciones	(2,542,019)	75,000,000
Venta de acciones	<u>2,764,128</u>	<u>(2,086,975)</u>
Saldo final de acciones	273,135,134	272,913,025
Promedio ponderado	<u>271,736,565</u>	<u>222,445,712</u>
Utilidad por acción	<u>0.037</u>	<u>0.047</u>

22. Instrumentos financieros y Administración de riesgos-

(a) Riesgo de crédito o contraparte-

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

(b) Exposición al riesgo de crédito-

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del informe es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar	\$ 75,137	59,456	48,011
Partes relacionadas	7,002	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	<u>118,795</u>	<u>152,554</u>	<u>113,327</u>
	<u>\$ 200,934</u>	<u>216,890</u>	<u>165,059</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por región geográfica:

		<u>Valor en libros</u>		
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nacionales	\$	55,601	46,481	39,855
Otras regiones		<u>19,536</u>	<u>12,975</u>	<u>8,156</u>
	\$	<u>75,137</u>	<u>59,456</u>	<u>48,011</u>

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por tipo de cliente:

		<u>Valor en libros</u>		
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cliente final	\$	15,930	14,081	13,777
Clientes mayoristas		55,731	41,819	30,142
Clientes minoristas		<u>3,476</u>	<u>3,556</u>	<u>4,092</u>
	\$	<u>75,137</u>	<u>59,456</u>	<u>48,011</u>

Instrumentos financieros derivados-

El valor razonable de los activos financieros representa la exposición máxima de riesgo. Dicha exposición se muestra a continuación:

		<u>Valor en libros</u>		
<i>Efecto en miles de pesos</i>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)				
BBVA Bancomer	\$	<u>1,403</u>	-	-
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)				
BBVA Bancomer	\$	<u>0.9</u>	<u>245</u>	<u>1,555</u>
	\$	<u>1,404</u>	<u>245</u>	<u>1,555</u>

Y

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Pérdidas por deterioro-

A continuación se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe:

		<u>Bruto Deterioro</u> <u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>Bruto Deterioro</u> <u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>Bruto Deterioro</u> <u>2013</u>	<u>2013</u>
Al corriente	\$	48,924	-	33,043	-	33,452	-
Vencido de 0 a 30 días		7,977	-	12,506	-	6,464	-
Vencido de 31 a 120 días		16,043	-	12,001	-	4,267	-
Vencido a más de 120 días		<u>8,543</u>	<u>(6,350)</u>	<u>8,978</u>	<u>(7,072)</u>	<u>9,965</u>	<u>(6,137)</u>
	\$	<u>81,487</u>	<u>(6,350)</u>	<u>66,528</u>	<u>(7,072)</u>	<u>54,148</u>	<u>(6,137)</u>

El movimiento en la provisión para deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante el ejercicio fue como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$	7,072	6,137	5,923
(Aplicación) incremento del ejercicio		<u>(722)</u>	<u>935</u>	<u>214</u>
Saldo al final del ejercicio	\$	<u>6,350</u>	<u>7,072</u>	<u>6,137</u>

(c) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo deuda a corto y largo plazo, proveedores, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>2015</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 1,115,010	1,317,933	134,776	127,044	141,360	914,753
Proveedores	50,584	50,584	50,584	-	-	-
Pasivos acumulados	64,770	64,770	64,770	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>56</u>	<u>56</u>	<u>56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,230,420</u>	<u>1,433,343</u>	<u>250,186</u>	<u>127,004</u>	<u>141,360</u>	<u>914,753</u>
<u>2014</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 1,103,587	1,286,524	359,780	104,999	111,813	709,933
Proveedores	24,675	24,675	24,675	-	-	-
Pasivos acumulados	49,979	49,979	49,979	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>269</u>	<u>269</u>	<u>269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,178,510</u>	<u>1,361,447</u>	<u>434,703</u>	<u>104,999</u>	<u>111,813</u>	<u>709,933</u>
<u>2013</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 672,343	809,911	105,326	68,899	64,188	571,498
Proveedores	32,549	32,549	32,549	-	-	-
Pasivos acumulados	50,482	50,482	50,482	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 757,182</u>	<u>894,750</u>	<u>190,165</u>	<u>68,899</u>	<u>64,188</u>	<u>571,498</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, los cuales, al no ser designados formalmente de cobertura contable, reciben un tratamiento de negociación.

Exposición a riesgos cambiarios-

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios, con base en montos nacionales:

	<u>Miles de dólares</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar a clientes	800	5	315
Préstamos bancarios garantizados	(57,807)	(75,096)	(51,461)
Proveedores	<u>(476)</u>	<u>(432)</u>	<u>-</u>
Exposición neta	<u>(57,483)</u>	<u>(75,523)</u>	<u>(51,146)</u>

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fue de \$17.34, \$14.73 y \$13,07, respectivamente, al 29 de abril de 2016 el tipo de cambio era de \$17.21.

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados-

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Exposición al riesgo de tipo de cambio

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares:

<i>Efecto en miles USD</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer	0.05	16.6	119
	====	====	====

Los tipos de cambio del dólar empleados durante el año se muestran a continuación.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
MXN	\$	17.34	14.73	13.09
		====	====	====

Análisis de sensibilidad-

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad (pérdida) neta en los montos que se muestran en la hoja siguiente. Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

2015		<u>Resultados</u>
USD (2.0% de fortalecimiento)	\$	3,519
		====
2014		<u>Resultados</u>
USD (1.6% de fortalecimiento)	\$	1,877
		====
2013		<u>Resultados</u>
USD (1.8% de fortalecimiento)	\$	225
		====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

Análisis de sensibilidad al tipo de cambio de instrumentos financieros derivados:

Un fortalecimiento o debilitamiento del dólar americano, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros denominados en esta moneda, provocando un incremento o decremento de las ganancias o pérdidas. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir el tipo de cambio MXP/USD bajo seis escenarios diferentes (+/- \$1.50, \$+/- 1.00 y +/- \$0.5). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y los escenarios representan los cambios ante estas fluctuaciones del tipo de cambio de los instrumentos derivados:

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015</i>	Incremento			Decremento		
	<u>△ \$1.5</u>	<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>
Sensibilidad al tipo de cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	0.1	0.1	0.0	0.0	(0.1)	(0.1)

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2014</i>	Incremento			Decremento		
	<u>△ \$1.5</u>	<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa (LIBOR 3M)	25	17	8	-8	-17	-25

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2013</i>	Incremento			Decremento		
	<u>△ \$1.5</u>	<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa (LIBOR 3M)	178	119	59	-59	-119	-178

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de tasa de interés-

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Perfil-

A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros que devengan intereses es como se muestra a continuación:

	<u>Valor en libros</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instrumentos a tasa variable			
Pasivos financieros en USD	\$ (994,679)	(1,145,579)	(672,343)
Pasivos financieros en MXN	<u>(117,790)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>(1,112,469)</u>	<u>(1,145,579)</u>	<u>(672,343)</u>

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados:

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tasa de interés en los instrumentos financieros derivados, ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar la tasa de interés en el corto y largo plazo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Exposición al riesgo de tasa de interés-

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados:

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<u>Valor razonable</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Opciones de tasa de interés (TIE 91) BBVA Bancomer	\$ 1,403	-	-
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	<u>0.9</u>	<u>245</u>	<u>1,555</u>
	<u>\$ 1,404</u>	<u>245</u>	<u>1,555</u>

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable-

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

Resultados:

	<u>Incremento de 100 puntos base</u>	<u>Disminución de 100 puntos base</u>
<u>2015</u>		
Deuda a tasa variable	<u>17,012</u>	<u>(17,012)</u>
<u>2014</u>		
Deuda a tasa variable	<u>13,742</u>	<u>(13,742)</u>
<u>2013</u>		
Deuda a tasa variable	<u>4,639</u>	<u>(4,639)</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de instrumentos financieros derivados-

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la imposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015</i>	<u>Incremento</u>			<u>Decremento</u>		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>∇50 pb</u>	<u>∇100pb</u>	<u>∇150 pb</u>

Opciones de tasa de interés (TIE 91) Sensibilidad tasa de interés	680	355	125	(35)	(7)	50
--	-----	-----	-----	------	-----	----

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015</i>	<u>Incremento</u>			<u>Decremento</u>		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>∇50 pb</u>	<u>∇100pb</u>	<u>∇150 pb</u>

Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) Sensibilidad tasa de interés	2	1	0.4	(0.3)	(0.5)	(0.7)
--	---	---	-----	-------	-------	-------

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2014</i>	<u>Incremento</u>			<u>Decremento</u>		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>∇50 pb</u>	<u>∇100pb</u>	<u>∇150 pb</u>

Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) Sensibilidad tasa de interés	151	95	45	40	(75)	(105)
--	-----	----	----	----	------	-------

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2013</i>	<u>Incremento</u>			<u>Decremento</u>		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>∇50 pb</u>	<u>∇100pb</u>	<u>∇150 pb</u>

Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) Sensibilidad tasa de interés	408	265	129	(122)	(236)	(344)
--	-----	-----	-----	-------	-------	-------

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados-

Valor razonable y costo amortizado

A continuación se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Balance al 31 de diciembre de 2015		
Opciones de tasa de interés (TIE 91)		
BBVA Bancomer	\$ 1,403	1,403
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	<u>0.9</u>	<u>0.9</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 1,404	1,404
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos bancarios garantizados		
Préstamos bancarios en USD		
BBVA Bancomer	\$ 994,680	1,121,677
Préstamos bancarios en MXN		
BBVA Bancomer	<u>117,790</u>	<u>139,126</u>
Total Préstamos bancarios	\$ 1,112,470	1,260,803
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
Préstamos bancarios garantizados		
BBVA Bancomer	\$ <u>1,145,579</u>	<u>1,240,643</u>
Total Préstamos bancarios	\$ 1,145,579	1,240,643
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
Balance al 31 de diciembre de 2014		
Opciones de tasa de interés		
BBVA Bancomer	\$ <u>245</u>	<u>245</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ <u>245</u>	<u>245</u>
	=====	=====
	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
Préstamos bancarios garantizados		
BBVA Bancomer	\$ <u>1,145,579</u>	<u>1,240,643</u>
Total Préstamos bancarios	\$ <u>1,145,579</u>	<u>1,240,643</u>
	=====	=====
	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
Balance al 31 de diciembre de 2013		
Opciones de tasa de interés		
BBVA Bancomer	\$ <u>1,555</u>	<u>1,555</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ <u>1,555</u>	<u>1,555</u>
	=====	=====
	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
Préstamos bancarios garantizados		
BBVA Bancomer	\$ <u>669,949</u>	<u>779,410</u>
Total Préstamos bancarios	\$ <u>669,949</u>	<u>779,410</u>
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable-

Las tasas de interés que se usaron para descontar los flujos, en los casos que correspondía, son tomadas de la curva de mercado, siendo las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Derivados - tasa LIBOR	0.43%-2.15%	0.26%-1.18%	0.26%-1.13%
Derivados - tasa TIIE	3.58%-9.32%	-	-

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 2023 (Plazo 2,752 días al 31 de diciembre de 2015).

Jerarquía valor razonable-

El Grupo determina el valor razonable usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones.

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<u>31 de diciembre de 2015</u>				
Opción de tasa de interés (TIE 91)	\$	-	1,403	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		<u>-</u>	<u>0.9</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>-</u>	<u>1,404</u>	<u>-</u>
Préstamos bancarios en USD	\$	-	1,121,677	-
Préstamos bancarios en MXN		<u>-</u>	<u>139,126</u>	<u>-</u>
Total de préstamos bancarios	\$	<u>-</u>	<u>1,260,803</u>	<u>-</u>
 <u>31 de diciembre de 2014</u>				
Opciones de tasa de interés	\$	<u>-</u>	<u>245</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>-</u>	<u>245</u>	<u>-</u>
Préstamos bancarios garantizados	\$	<u>-</u>	<u>1,240,643</u>	<u>-</u>
Total de préstamos bancarios	\$	<u>-</u>	<u>1,240,643</u>	<u>-</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
31 de diciembre de 2013				
Opciones de tasa de interés	\$	<u>-</u>	<u>1,555</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>-</u>	<u>1,555</u>	<u>-</u>
Préstamos bancarios garantizados	\$	<u>-</u>	<u>779,410</u>	<u>-</u>
Total de préstamos bancarios	\$	<u>-</u>	<u>779,410</u>	<u>-</u>

23. Costos de personal-

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y salarios	\$	136,047	107,423	74,175
Aguinaldo		8,793	6,453	5,402
Bono anual		11,315	6,329	2,564
Compensaciones		<u>3,633</u>	<u>1,716</u>	<u>6,427</u>
	\$	<u>159,788</u>	<u>121,921</u>	<u>88,568</u>

24. Arrendamientos operativos-

(a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Las rentas mínimas futuras sujetas a cancelación son como se muestra a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Menores a un año	\$	6,801	4,132	1,396
Entre uno y cinco años		<u>19,742</u>	<u>16,526</u>	<u>-</u>
	\$	<u>26,543</u>	<u>20,658</u>	<u>1,396</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 se reconoció la cantidad de \$6,398, \$4,082 y \$1,396, respectivamente como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

(b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Menores a un año	\$	1,875	1,133	1,348
Entre uno y cinco años		9,988	7,760	10,177
Mayores a 5 años		<u>3,026</u>	<u>3,330</u>	<u>3,827</u>
	\$	<u>14,889</u>	<u>12,223</u>	<u>15,352</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se reconocieron \$7,759, \$7,750 y \$6,507, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

25. Contingencias-

Litigios-

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

26. Compromisos-

- (a) El día 12 de junio de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca "Hilton Garden Inn" ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía.
- (b) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de Administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la Administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites" y bajo el nombre comercial de "Hampton Inn & Suites Paraíso".
- (c) El día 20 de diciembre de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de Administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (compañía relacionada) en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la Administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Grand" y bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Reforma Uno".

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (d) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V., celebró un contrato de Administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la Administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Urban” bajo el nombre comercial “Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de Mexico”.

27. Eventos subsecuentes-

El 14 de enero de 2016, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. , realizó un aumento de capital por \$60 millones de pesos en su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V., con estos recursos dicha subsidiaria adquirió un terreno en la Ciudad de México, cuyo objeto es construir un hotel.

28. Información financiera relevante (no auditada) - Calculo del EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes. Con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C.V.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad de operación	\$ 208,958	124,238	86,370
Depreciación y amortización	87,670	80,384	56,633
Otros gastos que afectan el EBITDA ajustado:			
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	13,166	5,058	12,437
Otros gastos indirectos no recurrentes	9,019	1,677	1,338
Gastos extraordinarios	-	-	3,123
Otros gastos indirectos no recurrentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32,635)</u>
 EBITDA ajustado	 \$ <u>318,813</u>	 <u>211,357</u>	 <u>127,266</u>

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida bajo las NIIF, para la presentación adecuada de la situación financiera ni los resultados de operación del Grupo ni de sus flujos de efectivo.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization).

Estados Financieros consolidados condensados intermedios no auditados de la Emisora al 31 de marzo de 2016 y por cada uno de los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, con el informe de revisión limitada de los auditores independientes.



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

Estados financieros intermedios condensados consolidados

Al 31 de marzo de 2016 y por los períodos de tres meses
terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015

(Con el informe de los auditores independientes
sobre la revisión intermedia de los estados
financieros condensados consolidados)

Y

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

Información financiera intermedia condensada consolidada

Al 31 de marzo de 2016 y por los períodos de tres meses
terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015

Informe de los auditores independientes sobre la revisión intermedia de los estados financieros condensados consolidados	2-3
Estados intermedios condensados consolidados de situación financiera	4
Estados intermedios condensados consolidados de resultados	5
Estados intermedios condensados consolidados de cambios en el capital contable	6
Estados intermedios condensados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada	8-31



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 178
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

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

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión Intermedia de los Estados Financieros Condensados Consolidados

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.:

Introducción

Hemos revisado la información financiera intermedia condensada consolidada adjunta de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (en conjunto "El Grupo"), que comprenden:

- El estado intermedio condensado consolidado de situación financiera 31 de marzo de 2016;
- Los estados intermedios condensados consolidados de resultados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015;
- Los estados intermedios condensados consolidados de cambios en el capital contable por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015;
- Los estados intermedios condensados consolidados de flujos de efectivo por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015; y
- Las notas a la información financiera intermedia condensada consolidada.

La Administración es responsable de la preparación y presentación de la información financiera intermedia condensada consolidada de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada consolidada basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de los estados financieros intermedios consiste en hacer averiguaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

2

KPMG Cárdenas Dosal S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

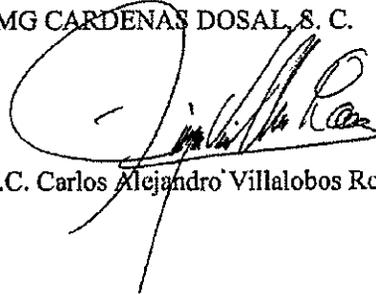
Agua Calientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sinaloa
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jalisco
Hermosillo, Sonora
León, Gto.
Mérida, Yuc.

Mexicali, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

Conclusión

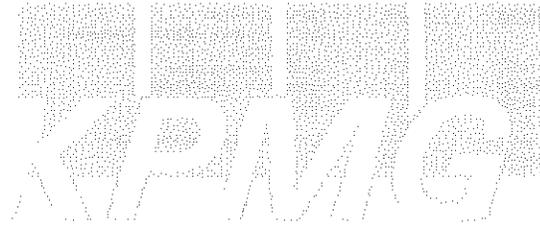
Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia condensada consolidada al 31 de marzo de 2016, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

29 de abril de 2016.



Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias

Estados intermedios condensados consolidados de situación financiera

31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015	Pasivo y capital contable	Nota	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Activo circulante				Pasivo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 117,519	97,729	Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	13	\$ 93,882	91,726
Cuentas por cobrar	7	98,975	75,137	Proveedores		74,835	50,584
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	15,482	7,002	Pasivos acumulados y provisiones		100,487	92,986
Otras cuentas por cobrar	9	123,086	118,795	Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	2	56
Inventarios	10	6,572	6,754	Anticipo de clientes		29,694	20,088
Pagos anticipados, principalmente seguros		12,716	7,354				
Depósitos en garantía por adquisición de hotel		10,250	14,660	Total del pasivo circulante		298,900	255,440
Total del activo circulante		384,600	327,431				
Activo no circulante				Pasivo no circulante			
Efectivo restringido	6	56,562	56,792	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	13	994,215	1,023,284
Inmuebles, mobiliario y equipo	11	2,941,809	2,830,696	Beneficios a los empleados	14	3,306	3,306
Otros activos	12	40,380	57,056	Impuestos a la utilidad diferidos		86,570	86,295
Inversiones en acciones		30,887	30,277	Otros pasivos		-	1,229
Impuestos a la utilidad diferidos	15	88,677	95,247	Total del pasivo no circulante		1,084,091	1,114,114
Crédito mercantil		107,994	112,405	Total del pasivo		1,382,991	1,369,554
Total del activo no circulante		3,266,309	3,182,473	Capital contable			
				Capital contable parte controladora:	16		
				Capital social		1,666,746	1,666,746
				Recompra de acciones		(22,673)	(19,863)
				Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
				Reserva legal		190,493	190,493
				Utilidades retenidas		293,365	222,974
				Total de capital contable atribuible a accionistas de la Compañía		2,207,931	2,140,350
				Participación no controladora		59,987	-
				Total de capital contable		2,267,918	2,140,350
Total del activo	\$	3,650,909	3,509,904	Total pasivo y capital contable	\$	3,650,909	3,509,904

Los estados financieros intermedios condensados consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas de la 8 a la 31 y que forman parte de los mismos.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias

Estados intermedios condensados consolidados de resultados

Periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Tres meses terminados al 31 de marzo	
		2016	2015
Ingresos de operación:			
Habitaciones	S	185,422	137,500
Alimentos y bebidas		88,212	64,275
Otros	8	48,517	34,897
Total de ingresos de operación		322,151	236,672
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		31,803	25,207
Alimentos y bebidas		50,538	37,297
Otros		4,603	3,781
Total de costos departamentales y gastos		86,944	66,285
Utilidad departamental		235,207	170,387
Gastos indirectos:			
Administración	8	47,351	38,291
Publicidad y ventas		28,549	18,722
Mantenimiento y costos energéticos		26,926	22,486
Total de gastos indirectos		102,826	79,499
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		132,381	90,888
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial		1,328	1,213
Seguros		2,552	2,050
Depreciación		23,498	19,895
Amortización de otros activos		1,134	1,134
Gastos preoperativos		1,602	588
Gastos de expansión		2,895	978
Otros		543	985
Total gastos inmobiliarios y depreciación		33,552	26,843
Utilidad de operación		98,829	64,045
Costo (ingreso) financiero:			
Ingreso por intereses		(398)	(2,437)
Gasto por intereses	8	12,534	8,126
(Utilidad) pérdida en cambios, neta		(7,590)	37,607
Otros costos financieros		1,442	339
Costo financiero, neto		5,988	43,635
Participación en el resultado de inversiones en asociadas		710	56
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		93,551	20,466
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	15	16,315	7,133
Diferidos		6,845	(2,886)
Total de impuestos a la utilidad		23,160	4,247
Utilidad neta	S	70,391	16,219
Utilidad básica por acción	16(g)	0.26	0.06

Los estados financieros intermedios condensados consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas de la 8 a la 31 y que forman parte de los mismos.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias
Estados intermedios condensados consolidados de cambios en el capital contable
Periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015
(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Capital social</u>	<u>Recompra de acciones</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total del capital contable atribuible a accionistas de la Compañía</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 1,666,746	(22,484)	80,000	190,493	212,948	2,127,703	-	2,127,703
Recompra de acciones	-	(9,460)	-	-	-	(9,460)	-	(9,460)
Utilidad neta	-	-	-	-	16,219	16,219	-	16,219
Saldos al 31 de marzo de 2015	\$ 1,666,746	(31,944)	80,000	190,493	229,167	2,134,462	-	2,134,462
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,666,746	(19,863)	80,000	190,493	222,974	2,140,350	-	2,140,350
Recompra de acciones	-	(2,810)	-	-	-	(2,810)	-	(2,810)
Reconocimiento inicial de la participación no controladora	-	-	-	-	-	-	59,987	59,987
Utilidad neta	-	-	-	-	70,391	70,391	-	70,391
Saldos al 31 de marzo de 2016	\$ 1,666,746	(22,673)	80,000	190,493	293,365	2,207,931	59,987	2,267,918

Los estados financieros intermedios condensados consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas de la 8 a la 31 y que forman parte de los mismos

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

Estados intermedios condensados consolidados de flujos de efectivo

Periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta	\$ 70,391	16,219
Ajustes por:		
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	23,498	19,895
Amortización de otros activos	1,134	1,134
Participación en asociadas	(710)	(56)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
(Utilidad) pérdida en cambios no realizada	(4,993)	37,607
Intereses a cargo	12,534	8,126
Intereses a favor	(398)	(2,437)
Otros costos financieros	1,442	339
Impuestos a la utilidad	23,160	4,128
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	126,058	84,955
Cambios en:		
Cuentas por cobrar a clientes	(23,838)	(19,797)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(8,480)	(1,394)
Otras cuentas por cobrar	(4,291)	43,139
Inventarios	182	(728)
Pagos anticipados	(5,362)	(5,742)
Proveedores	24,251	546
Pasivos acumulados y provisiones	2,076	2,800
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(54)	631
Anticipos de clientes	9,606	5,443
Impuestos a la utilidad	(12,119)	(12,234)
Beneficios a empleados	-	(85)
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	108,029	97,534
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Depósito en garantía	4,410	-
Cambio en el efectivo restringido	230	(1,441)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(134,611)	(24,717)
Inversión en asociada	100	-
Ajuste al precio de compra de negocio adquirido	4,411	-
Otros activos	15,542	(194,660)
Intereses cobrados	398	2,437
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(109,520)	(218,381)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Recompra de acciones	(2,810)	(9,460)
Inversión en patrimonio de subsidiarias	59,987	-
Préstamos obtenidos	-	51,374
Pago del principal del préstamo bancario	(24,722)	(70,171)
Intereses pagados	(11,174)	(8,126)
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	21,281	(36,383)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	19,790	(157,230)
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	<hr/>	<hr/>
	97,729	348,133
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<hr/>	<hr/>
	\$ 117,519	190,903

Los estados financieros intermedios condensados consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas de la 8 a la 31 y que forman parte de los mismos.

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

Información financiera intermedia condensada consolidada

Al 31 de marzo de 2016 y por los períodos de tres meses terminados al
31 de marzo de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos)

1. Entidades que reportan-

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias ("El Grupo") es un grupo de compañías con domicilio en México. El domicilio registrado del Grupo es Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348. La información financiera intermedia condensada consolidada al 31 de marzo de 2016 y por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, incluye la información financiera consolidada de las entidades que se mencionan a continuación:

(a) Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (GHSF):

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF)
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF)
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara)
- Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. (SFM)
- Administración SF del Pacífico S. de R. L. de C. V. (ASF Pacífico)
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT)
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente)
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez)
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara)
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez)
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey)
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey)
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte)
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta)
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO)
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Cancún)
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASF Quintana Roo)
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IH Cancún Urban)
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAU Cancún)
- Moteles y Restoranes Maria Barbara, S. A. de C. V. (IHMB)
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. de R. L. de C. V. (SAT)

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP)
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.
- Inmobiliaria MB Santa FE, S. A. de C. V.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.
- Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.

El Grupo es una de las empresas importantes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles bajo una estrategia única multimarca y multisegmento. La plataforma actual del Grupo incluye marcas propias y marcas de terceros y atiende a los mercados de cuatro, cinco estrellas y Gran turismo en México, con los modelos de Plan Europeo y Plan Todo Incluido.

2. Bases de preparación-

(a) *Declaración sobre cumplimiento-*

La información financiera intermedia condensada consolidada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Interina". Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros requeridos conforme a las *Normas Internacionales de Información Financiera* ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Grupo y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2015 y por el año terminado en esa fecha.

El día 29 de abril de 2016, Francisco Alejandro Zinser Cieslik, Director General, Francisco Medina Elizalde, Director General Adjunto, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros condensados consolidados adjuntos, así como las notas relacionadas.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

(b) *Moneda funcional y de informe-*

La información financiera intermedia condensada consolidada adjunta se presenta en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda en la cual se presenta dicha información financiera. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, fue de \$17.25 y \$17.33, respectivamente. Al 29 de abril de 2016 el tipo de cambio es de \$17.23

Debido al redondeo, los números presentados en este documento pueden no sumar exactamente a los totales y los porcentajes pueden no reflejar con precisión las cifras absolutas.

(c) *Empleo de estimaciones y juicios-*

La preparación de esta información financiera intermedia condensada consolidada, requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Los juicios, estimaciones y supuestos del Grupo se basan en la información histórica y presupuestada, así como en las condiciones económicas regionales y de la industria en la que opera, algún cambio podría afectar adversamente dichas estimaciones. Aunque el Grupo haya realizado estimaciones razonables sobre la resolución final de las incertidumbres subyacentes, no se puede asegurar que el resultado final de los asuntos será coherente con lo que reflejan los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las decisiones significativas tomadas por la Administración en la aplicación de las políticas contables del Grupo, así como las fuentes clave de incertidumbre fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

3. Principales políticas contables-

Las políticas contables aplicadas en esta información financiera intermedia condensada consolidada son las mismas que aplicó el Grupo en sus estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

4. Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta en base a los principales segmentos de negocio en base al enfoque gerencial, distribuido en Urbano, Resort y Operadora. El comportamiento financiero de acuerdo al enfoque gerencial es el siguiente:

(a) Información de segmentos de negocio-

	<u>Tres meses terminados al 31 de marzo 2016</u>			
	<u>Urbano</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 114,501	182,353	25,297	322,151
Depreciación y amortización	10,703	11,201	2,728	24,632
Utilidad (pérdida) de operación	36,194	76,166	(13,531)	98,829
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>32,425</u>	<u>58,799</u>	<u>(20,833)</u>	<u>70,391</u>

	<u>Tres meses terminados al 31 de marzo 2015</u>			
	<u>Urbano</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 70,832	149,754	16,086	236,672
Depreciación y amortización	8,845	9,941	2,243	21,029
Utilidad (pérdida) de operación	17,693	57,602	(11,250)	64,045
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>(4,496)</u>	<u>29,769</u>	<u>(9,054)</u>	<u>16,219</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

5. Estacionalidad de las operaciones-

Los segmentos del Grupo son sujetos a cambios estacionales como resultado de temporadas vacacionales (principalmente los períodos de semana santa y un fuerte flujo de viajeros de Norteamérica, durante el primer trimestre del año) y viajes de negocios, en adición de días festivos y condiciones climáticas.

Por los 3 meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, los segmentos consolidados reportaron ingresos por habitaciones de \$185,422 y \$137,500, respectivamente. En adición la utilidad antes de impuestos fue de \$93,551 y \$20,466, respectivamente.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Efectivo	\$ 65,663	52,008
Inversiones temporales	<u>51,856</u>	<u>45,721</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	117,519	97,729
Efectivo restringido a largo plazo	<u>56,562</u>	<u>56,792</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 174,081 =====	154,521 =====

El efectivo restringido comprende ciertos depósitos para garantizar el pago de los créditos bancarios.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

7. Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Huéspedes y agencias	\$ 104,609	78,832
Otros	<u>716</u>	<u>2,655</u>
	105,325	81,487
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>6,350</u>	<u>6,350</u>
Total de cuentas por cobrar	<u>\$ 98,975</u>	<u>75,137</u>

8. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

(a) Relaciones de control-

Al 31 de marzo de 2016, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 75.3176% del capital.
- El 24.6824% restante se encuentra en poder del público inversionista.

La controladora final de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. es el Fideicomiso de Control.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Remuneración al personal clave de la administración-

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones durante cada uno de los siguientes períodos, las cuales se incluyen en costos de personal (ver nota 18):

	Por los períodos de tres meses terminados al	
	31 de marzo	31 de marzo de
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficio a corto plazo	\$ 6,740	6,049
	=====	=====

(c) Operaciones con otras partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas.

i. Ingresos-

	Por los períodos de tres meses terminados al	
	31 de marzo	31 de marzo
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Honorarios base de</u> <u>administración:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 3,216	2,845
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	1,376	1,092
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,080	887
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	1,973	-
Bear, S. A. de C. V.	-	1,264
	=====	=====

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

	Por los períodos de tres meses terminados al	
	31 de marzo	31 de marzo
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Honorarios incentivo:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 4,587	3,268
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	2,863	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	1,958	1,347
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,290	930
Bear, S. A. de C. V.	-	1,113
	=====	=====
 <u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 2,935	2,392
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	776	39
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	504	94
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	447	-
Bear, S. A. de C. V.	-	283
	=====	=====



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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

	Por los períodos de tres meses terminados al	
	31 de marzo	31 de marzo
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	\$ 51	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	44	23
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	31	31
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	13	15
Bear, S. A. de C. V.	-	30
	<u>==</u>	<u>==</u>
<u>Gastos reembolsables:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 1,976	1,750
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	26	15
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	18	23
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	5	-
Bear, S. A. de C. V.	-	30
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

Y

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

	Por los períodos de tres meses terminados al	
	31 de marzo	31 de marzo
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>		
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 1,801	1,498
	=====	=====
<u>Gasto por rentas:</u>		
Inmobiliaria de la Parra, S. A. de C. V.	1,335	1,250
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	\$ 147	-
	=====	=====

ii. Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestran en la hoja siguiente.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>31 de marzo</u> <u>de 2016</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Impulsora de las Lomas, S. A. de C. V.	\$ 4,738	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	4,559	2,526
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	2,227	1,119
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,717	1,296
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey	1,146	1,115
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	962	934
Otros	<u>133</u>	<u>12</u>
	\$ 15,482	7,002
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Administración SF Reforma, S. de R. L. de C. V.	\$ 2	-
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	-	21
Bear, S. A. de C. V.	-	33
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	<u>-</u>	<u>2</u>
	\$ 2	56
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

9. Otras cuentas por cobrar-

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 100,775	95,809
Impuesto sobre la renta por recuperar	16,211	16,575
Deudores diversos	5,062	5,504
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	413	413
Impuesto empresarial a tasa única por recuperar	231	292
Otros	<u>394</u>	<u>202</u>
	\$ <u>123,086</u>	<u>118,795</u>

10. Inventarios-

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Alimentos	\$ 2,439	2,493
Bebidas	1,330	1,379
Otros	<u>2,803</u>	<u>2,882</u>
	\$ <u>6,572</u>	<u>6,754</u>

11. Inmuebles, mobiliario y equipo-

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran a continuación:

	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	33,907	2,250,062	334,470	189,618	3,291,099
Adquisiciones (neto de traspasos)	<u>67,845</u>	<u>609</u>	<u>6,741</u>	<u>2,945</u>	<u>56,471</u>	<u>134,611</u>
Saldo al 31 de marzo de 2016	\$ <u>550,887</u>	<u>34,516</u>	<u>2,256,803</u>	<u>337,415</u>	<u>246,089</u>	<u>3,425,710</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -	1,178	313,929	145,296	-	460,403
Depreciación del período	<u>-</u>	<u>89</u>	<u>18,993</u>	<u>4,416</u>	<u>-</u>	<u>23,498</u>
Saldo al 31 de marzo de 2016	<u>\$ -</u>	<u>1,267</u>	<u>332,922</u>	<u>149,712</u>	<u>-</u>	<u>483,901</u>
Valor en libros:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ <u>483,042</u>	<u>32,729</u>	<u>1,936,133</u>	<u>189,174</u>	<u>189,618</u>	<u>2,830,696</u>
Saldo al 31 de marzo de 2016	\$ <u>550,887</u>	<u>33,249</u>	<u>1,923,881</u>	<u>187,703</u>	<u>246,089</u>	<u>2,941,809</u>

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$503,702 (que corresponden, en su mayoría, al 50% de la inversión que se hará de forma conjunta en Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.) y \$21,405, respectivamente.

Ciertos inmuebles, mobiliario y equipo garantizan algunos préstamos bancarios que se mencionan en la nota 13.

Al 31 de marzo de 2016, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

12. Otros activos-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	Por los períodos de 3 meses terminados al	
	31 de marzo	31 de diciembre
	<u>de 2016</u>	<u>de 2015</u>
Honorarios extraordinarios ⁽¹⁾	\$ 35,665	36,299
Anticipos para proyectos recuperables	2,215	18,190
Otros	<u>2,500</u>	<u>2,567</u>
	\$ <u>40,380</u>	<u>57,056</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

- (1) El día 20 de diciembre de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (propietaria del hotel "Krystal Grand Reforma"), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de USD 3,500,000, en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo inicial de 10 años, mismo período en que se efectuará su amortización.

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, la amortización fue de \$1,134 por los dos períodos. Adicionalmente el día 20 de marzo de 2016, se entregó un anticipo de honorario extraordinario por la cantidad de \$500 pesos en consideración por haber sido elegido por una propietaria en la Ciudad de México para operar un hotel.

13. Deuda a largo plazo-

La deuda a largo plazo del Grupo se integra como se menciona a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, los cuales han sido dispuestos en su totalidad al 2013, respectivamente los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales (3.53% promedio en 2015), pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años.	\$ 355,633	367,796
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 22,000,000 de dólares, los cuales han sido dispuestos en su totalidad al 2013, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años.	<u>346,657</u>	<u>354,122</u>
Total de la deuda, a la hoja siguiente	\$ <u>702,290</u>	<u>721,918</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Total de la deuda, de la hoja anterior	\$ <u>702,290</u>	<u>721,918</u>
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000, los cuales han sido dispuestos en su totalidad el 23 de noviembre de 2015, a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIEE definida en el contrato y a la falta de esta razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 24 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años.	117,846	120,000
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C.V. por 18,300,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años.	270,361	277,450
Intereses devengados por pagar	5,303	3,945
Menos costos de emisión	<u>(7,703)</u>	<u>(8,303)</u>
Total de la deuda	1,088,097	1,115,010
Menos vencimientos circulantes	<u>93,882</u>	<u>91,726</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ <u>994,215</u>	<u>1,023,284</u>

Los gastos por intereses por préstamos durante los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, fue de \$12,534 y \$8,126, respectivamente.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre 2015, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por 29,000,000 dólares, (que tiene como acreditadas a las compañías subsidiarias Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestra a continuación:

	<u>Dólares</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	\$ 26,300,000
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	<u>2,700,000</u>
	\$ 29,000,000
	<u>=====</u>

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan:

- Entregar estados financieros anuales auditados dentro de los doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía cumplía con las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

14. Beneficios a los empleados-

La prima de antigüedad se proporciona a todos los empleados conforme a la Ley Federal del Trabajo en México. La Ley establece que el pago de las primas de antigüedad se hace con base en el salario y los años de servicio, a empleados que renuncian o cuya relación laboral se da por terminada por lo menos después de quince años de servicio. Conforme a la Ley, también se pagan beneficios a los empleados que son despedidos. El Grupo no ha realizado aportaciones por la obligación de primas de antigüedad.

15. Impuesto sobre la renta (ISR)-

El gasto de impuesto a la utilidad se reconoce con base en la mejor estimación de la Administración de la Compañía sobre la tasa efectiva de impuesto sobre la renta, que se espera para el año financiero aplicado a la utilidad antes de impuestos del período intermedio. La tasa efectiva de impuestos para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 fue de 25%, (la tasa efectiva de impuestos para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 fue de 20%).

16. Capital contable y reservas-

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del Grupo:

(a) Estructura del capital social-

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 3 de septiembre de 2014, se acordó cambiar el régimen legal de la Compañía al de una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable; así como realizar una oferta pública mixta de acciones en México de hasta 75,000,000 de acciones (\$750,000 (\$681,809, neto de gastos de colocación)), la cual se llevó a cabo el 11 de septiembre de 2014.

Después de la oferta, el capital social está integrado por 275,500,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "II", 207,500,000 que corresponden a los fundadores y 68,000,000 al público inversionista.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Fusión de sociedades-

El 20 de agosto de 2014, se aprobó en Asamblea General Ordinaria de Socios, la fusión entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., como sociedad fusionante y Walton México CW Direct, S. de R. L. de C. V., Grupo Chartwell Dos, S. de R. L. de C. V., Walton CV Direct, S. de R. L. de C. V., Inmobiliaria PRAL 724, S. A. de C. V. y Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., como fusionadas existiendo una condición suspensiva que se cumplió el 11 de septiembre de 2014.

(c) Recompra de acciones-

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014, se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas.

El total de las acciones recompradas al 31 de marzo de 2016, es de 2,688,918 acciones que equivale al 0.98% del total de acciones en capital social de la Compañía.

De las acciones recompradas 1,945,472 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementará en el segundo trimestre de 2016 y 743,446 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de marzo de 2016 es de \$8.23 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

(d) Prima en suscripción de acciones-

Representa la diferencia en exceso entre el pago de las acciones suscritas y el valor nominal de las mismas, derivada del aumento de capital social efectuado el 26 de febrero de 2010 de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

(e) *Restricciones al capital contable-*

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios y accionistas puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del capital contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios y accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

(f) *Reserva legal-*

Al 31 de marzo de 2016, el monto de la reserva legal asciende a \$190,493, que representa el 12% del capital social a dicha fecha.

(g) *Utilidad básica por acción-*

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de marzo de 2016 y 31 de marzo de 2015, es como se muestra a continuación:

1o. de enero / 31 marzo	<u>Número de acciones</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1o. de enero	273,135,134	272,913,025
Recompra de acciones	<u>(324,052)</u>	<u>(1,188,050)</u>
Saldo final de acciones	272,811,082	271,724,975
Promedio ponderado	<u>272,888,747</u>	<u>272,131,137</u>
Utilidad por acción (pesos)	\$ <u>0.26</u>	<u>0.06</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

17. Instrumentos financieros y administración de riesgos

(a) Riesgo de crédito o contraparte-

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

(b) Exposición al riesgo de crédito-

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del informe es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>31 marzo 2016</u>	<u>31 diciembre 2015</u>
Cuentas por cobrar	\$ 98,975	75,137
Partes relacionadas	15,482	7,002
Otras cuentas por cobrar	<u>123,086</u>	<u>118,795</u>
	\$ 237,543	200,934
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

(c) Instrumentos financieros derivados-

A continuación se presenta el valor razonable de los activos financieros derivados:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>31 marzo 2016</u>	<u>31 diciembre 2015</u>
Opciones de tasa de interés (TIE 91) BBVA Bancomer	\$ 889	1,403
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	<u>145</u>	<u>1</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$ <u>1,034</u>	<u>1,404</u>
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

(d) Exposición a riesgos cambiarios-

El Grupo tuvo una exposición pasiva neta de 66,231 y 57,483 de miles de dólares, al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente. El tipo de cambio en relación con el dólar al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue de \$17.25 y \$17.33, respectivamente. Al 29 de abril el tipo de cambio era de \$17.23.

(e) Exposición a riesgos de tasa de interés-

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento. Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene préstamos con tasas variables en un 100%.

18. Costos de personal-

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

	Tres meses terminados el	
	<u>31 de marzo de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	\$ 38,610	29,772
Aguinaldo	3,216	1,206
Bono anual	870	412
Compensaciones	<u>1,405</u>	<u>1,045</u>
	\$ 44,101	32,435
	=====	=====

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada Consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

19. Arrendamientos operativos-

(a) Arrendamientos como arrendatario-

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Durante los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, se reconoció la cantidad de \$1,651 y \$1,387, respectivamente, como gasto en los resultados consolidados.

(b) Arrendamientos como arrendador-

El Grupo arrienda porciones no significativas de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo.

Durante los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, se reconocieron \$1,900 y \$1,777, respectivamente, como ingresos por renta en los resultados consolidados.

20. Contingencias-

Litigios-

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

21. Compromisos-

- (a) El día 12 de junio de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca "Hilton Garden Inn" ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía. El 27 de agosto de 2015 se abrió el Hotel, iniciando operaciones en dicha fecha.
- (b) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites" y bajo el nombre comercial de "Hampton Inn & Suites Paraíso". El 15 de octubre de 2015, se abrió el hotel iniciando operaciones comerciales en dicha fecha.
- (c) El día 20 de diciembre de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Grand" y bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Reforma Uno".
- (d) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México".

22. Información financiera relevante (no revisada) – Cálculo del EBITDA Ajustado-

El EBITDA Ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes, con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

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

Notas a la información financiera intermedia condensada consolidada

(Miles de pesos mexicanos)

		tres meses terminados el 31 de marzo	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad de operación	\$	98,829	64,045
Depreciación y amortización		24,632	21,029
Gastos de adquisición y apertura de hoteles		4,497	1,567
Otros gastos indirectos no recurrentes		<u>1,318</u>	<u>1,647</u>
 EBITDA Ajustado	 \$	 <u>129,276</u>	 <u>88,288</u>

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida por la NIC 34 “*Información Financiera Intermedia*”, por lo que no se considera indispensable para la interpretación y presentación adecuada de la situación financiera intermedia condensada consolidada, ni los resultados intermedios condensados consolidados de sus operaciones, ni de sus flujos de efectivo intermedios condensados consolidados.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization).

Opinión legal.

8

Ciudad de México, a 15 de junio de 2016.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte, Planta Baja
Col. Guadalupe Inn
01020, Ciudad de México

Señores:

En relación con (i) la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), de la totalidad de las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (dichas acciones las "Acciones") representativas del capital social de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y (ii) la oferta pública primaria de Acciones, que la Sociedad, llevará a cabo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Oferta"), la Sociedad nos ha solicitado la preparación y emisión de esta opinión legal, con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

En relación con la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

(a) la solicitud de fecha 28 de abril de 2016 presentada a la Comisión, en la que la Sociedad solicita la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las Acciones, y autorización entre otros, para llevar a cabo la Oferta (la "Solicitud");

(b) copia certificada de la escritura pública número 55,676 de fecha 24 de noviembre de 2006, otorgada ante el Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público No. 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 358109 el 18 de diciembre de 2006, en la que consta la constitución de la Sociedad con la denominación "Chartwell Residential, S. de R.L. de C.V.";

(c) copia certificada de la escritura pública número 34,081 de fecha 26 de febrero de 2010, otorgada ante el Lic. Juan Guillermo Domínguez Meneses, notario público No. 159 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 358109 el 22 de abril de 2010, en la que consta la formalización de la asamblea extraordinaria de socios de la Sociedad en la que se aprobó, entre otros asuntos, el cambio de denominación social de la Sociedad por el de "Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R.L. de C.V.", y la reforma integral de los estatutos de la Sociedad.



(d) copia certificada de la escritura pública número 111,289 de fecha 27 de agosto de 2014, otorgada ante el Lic. José Visoso del Valle, notario público No. 92 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 358109 el 10 de septiembre de 2014, en la que consta la formalización de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de socios de la Sociedad de fecha 20 de agosto de 2014 en la que se aprobó, entre otros asuntos, la fusión de la Sociedad, como sociedad fusionante, con Walton México CW Direct, S. de R.L. de C.V., Walton VI CW Direct, S. de R.L. de C.V., Grupo Chartwell Dos, S. de R.L. de C.V., Inmobiliaria Pral 724, S.A. de C.V. y Grand Resort International, S. de R.L. de C.V., como sociedades fusionadas;

(e) copia certificada de la escritura pública número 111,353 de fecha 4 de septiembre de 2014, otorgada ante el Lic. José Visoso del Valle, notario público No. 92 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 358109 el 15 de septiembre de 2014, en la que consta la formalización de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de Socios de la Sociedad de fecha 3 de septiembre de 2014, en la que se aprobó, entre otros asuntos, (i) la adopción por la Sociedad del carácter de sociedad anónima bursátil de capital variable y la reforma integral de estatutos sociales, y (ii) aprobar la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad y la inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión;

(f) segundo testimonio de la escritura pública número 116,586 de fecha 15 de junio de 2016, otorgada ante el Lic. José Visoso del Valle, notario público No. 92 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en la que consta la formalización de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 15 de junio de 2016 (el "Acta de Asamblea Extraordinaria") en la que se aprobó, entre otros asuntos, (i) la cancelación de acciones no suscritas y pagadas de la Sociedad, (ii) los términos y condiciones para llevar a cabo la Oferta, y (iii) aumentar el capital social de la Sociedad en su parte variable a efecto de emitir las Acciones objeto de la Oferta;

(g) proyecto del título provisional que amparará las Acciones;

(h) otras certificaciones relativas a eventos corporativos que nos han sido proporcionadas por la Sociedad.

Para emitir la presente opinión, hemos supuesto, (i) que las copias certificadas, en los casos de las copias certificadas que han sido referidas en los párrafos anteriores, son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y han sido debidamente suscritos, (ii) que a la fecha de esta opinión, los documentos que revisamos y que se han enumerado anteriormente, no han sufrido modificaciones adicionales, (iii) que las partes que suscribieron o suscribirán los documentos que revisamos, estaban o estarán facultadas para hacerlo (excepto por los consejeros referidos en la opinión 2 siguiente), (iv) que a la fecha de la

RITCH

M U E L L E R

presente opinión, la Sociedad no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a los apoderados de la Sociedad, (v) que el contenido del Acta de Asamblea Extraordinaria es fidedigno, correcto y completo, y (vi) que el proyecto del título que amparará las Acciones, referido en el párrafo (g) anterior, será suscrito sustancialmente en los términos del proyecto que revisamos.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

1. La Sociedad, es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida y existente conforme a las leyes de México y está facultada para realizar la Oferta y los estatutos de la Sociedad están apegados a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

2. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Guillermo Ancira Elizondo, Luis Alberto Harvey MacKissack, Federico Martín del Campo Flores, Arturo José Saval Pérez y Roberto Langenauer Neuman, como miembros del consejo de administración de la Sociedad, cuentan con facultades suficientes para firmar, conjuntamente, cualesquiera dos de ellos, el título que represente las Acciones objeto de la Oferta.

3. Los acuerdos que constan en el Acta de Asamblea Extraordinaria han sido válidamente adoptados.

4. Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos societarios, legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, (i) la autorización de la Comisión para la realización de la Oferta y la actualización de la inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores, (iii) la autorización para cotización de las Acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y la consecuente inclusión de las Acciones en el listado de la misma, (iv) el depósito del título o títulos que representen las Acciones en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (v) el registro de la operación correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y (vi) la suscripción de dichas Acciones), las Acciones habrán sido válidamente emitidas y los títulos representativos de dichas Acciones constituirán una obligación válida de la Sociedad, y serán exigibles en contra de la Sociedad de conformidad con sus términos.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad de las Acciones está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y quiebra, y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general;

RITCH

M U E L L E R

(b) para efectos de emitir la presente opinión, no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México correspondiente a la Sociedad), ni hemos participado directamente en los eventos corporativos citados en esta opinión, y

(c) la presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente opinión, por lo que no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de las Acciones.

Atentamente,

Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.

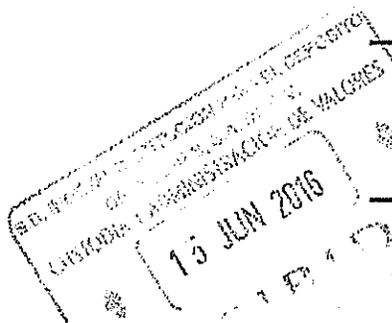


Carlos F. Obregón Rojo
Socio



Título

8



Santa Fe

grupo | hotelero

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

DOMICILIO SOCIAL: Ciudad de México.
DURACIÓN: Indefinida.

El presente certificado provisional se expide para su depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en términos y para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores y ampara 215,625,000 acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), las cuales quedarán depositadas en la tesorería de la Sociedad, para ser puestas en circulación mediante su pago en efectivo, de conformidad con las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2016 de tal forma que aquellas acciones que sean íntegramente suscritas y pagadas se considerarán liberadas. Dichas acciones forman parte de las 491,100,273 acciones ordinarias, nominativas, Clase "II", sin expresión de valor nominal, representativas de la totalidad de la parte variable del capital social de la Sociedad.

La Sociedad determina que el presente certificado provisional no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., expida para tal efecto.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación "Chartwell Residential, S. de R.L. de C.V.", mediante escritura pública número 55,676 de fecha 24 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número 358109, con fecha 18 de diciembre de 2006.

Mediante escritura pública número 34,081 de fecha 26 de febrero de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Juan Guillermo Domínguez Meneses, Notario Público número 159 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 358109, con fecha 22 de abril de 2010, se protocolizó el acta de asamblea general de socios celebrada el 15 de febrero de 2010, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, cambiar la denominación de la Sociedad a Grupo Hotelero Santa Fe, S. de R.L. de C.V., y la reforma íntegra de los estatutos de la Sociedad.

Mediante escritura pública número 111,289 de fecha 27 de agosto de 2014, otorgada ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, notario público número 92 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 358109, con fecha 10 de septiembre de 2014, se protocolizó el acta de la asamblea general de socios celebrada el 20 de agosto de 2014, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima de capital variable y la reforma íntegra de los estatutos sociales de la Sociedad.

Mediante escritura pública número 111,353 de fecha 4 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, notario público número 92 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 358109, con fecha 15 de septiembre de 2014, se protocolizó el acta de la asamblea general de socios celebrada el 3 de septiembre de 2014, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la reforma integral de los estatutos de la Sociedad y la consecuente adopción del carácter de sociedad anónima bursátil de capital variable.

"ARTÍCULO QUINTO.- NACIONALIDAD.- La Sociedad es de nacionalidad mexicana y se constituye y operará conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Los accionistas podrán ser mexicanos o de cualquier otra nacionalidad. Todo extranjero que en el presente o futuro adquiera un interés o participación social en la Sociedad, se obliga formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacional respecto a las acciones de esta Sociedad que adquiera o de que sea titular, así como respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los convenios, contratos o demás instrumentos en que sea parte esta Sociedad con las autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación Mexicana las acciones o participaciones sociales que hubiere adquirido."

México, Ciudad de México, a 15 de junio de 2016.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo
Consejero Propietario

Roberto Langenauer Neuman
Consejero Propietario

Principales Derechos y Obligaciones de los Accionistas

De conformidad con lo dispuesto por los Estatutos Sociales, se transcribe a continuación el texto íntegro de los Artículos Noveno, Décimo y Décimo Octavo de los Estatutos Sociales:

ARTÍCULO NOVENO.- MEDIDAS PARA LIMITAR LA TENENCIA ACCIONARIA.- En términos de lo previsto en el artículo 130 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el artículo 48 de la Ley del Mercado de Valores, se establece que, como medida tendiente a prevenir la adquisición de acciones representativas del capital social que otorgue el control de la Sociedad, ya sea en forma directa o indirecta, a una persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores), cualquiera de las operaciones descritas en los incisos (i) a (iii) siguientes requerirá de, y solamente podrá realizarse con, la previa aprobación del Consejo de Administración:

- (i) La adquisición por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores), de acciones representativas del capital social de la Sociedad o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Sociedad, que representen 5% (cinco por ciento) o más del capital social de la Sociedad.
- (ii) La acumulación, asociación o combinación por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores), de acciones representativas del capital social de la Sociedad o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Sociedad, que representen 5% (cinco por ciento) o más del capital social de la Sociedad.
- (iii) Cualquier operación o transacción conforme a la cual cualquier persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) se obligue o adquiera el derecho a realizar cualquier de las operaciones previstas en los incisos (i) o (ii) anteriores.

Para efectos de estos estatutos sociales, las operaciones descritas en los incisos (i) a (iii) anteriores se denominan indistintamente, "Operaciones Sujetas a Aprobación".

La persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) interesadas en celebrar una Operación Sujeta a Aprobación deberá presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente ejecutivo y al secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. La solicitud de autorización anteriormente señalada deberá especificar, cuando menos (i) el tipo de Operación Sujeta a Aprobación, (ii) el precio, en su caso pagadero en la misma y los demás términos y condiciones relevantes, el número y la clase de las acciones emitidas por la Sociedad que sean propiedad de la persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación, o si se trata de una persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que no sea, a esa fecha, accionista de la Sociedad; (iii) el número y la clase de las acciones que son objeto, directa o indirectamente de la Operación Sujeta a Aprobación; (iv) la identidad, nacionalidad e información general de cada una de las personas que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación y la relación que exista entre ellos; (v) una manifestación sobre si existe la intención de adquirir una influencia significativa o el control de la Sociedad (conforme dichos términos se definen en la Ley del Mercado de Valores); (vi) una declaración sobre si los potenciales adquirentes son o no competidores de la Sociedad o si mantienen alguna relación jurídica o de hecho con algún competidor (entendiéndose como "competidor" a cualquier persona que, directa o indirectamente, se dedique al desarrollo y operación de hoteles y club vacacional); (vii) el origen de los recursos en virtud de los cuales se pretenda realizar la adquisición especificando la identidad y nacionalidad de quienes provean dichos recursos y si son competidores de la Sociedad o guardan relación con éstos, así como las condiciones del financiamiento o aportación incluyendo una descripción de la garantía que, en su caso, se haya otorgado; (viii) una manifestación de si se actúa por cuenta propia o de terceros y, en éste último caso, la identidad de dicho tercero; y (ix) cualquier otra información o documentación adicional que se requiera por el Consejo de Administración para adoptar su resolución la cual será solicitada dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

El Consejo de Administración deberá de emitir una resolución sobre la solicitud presentada en los términos anteriores a más tardar en la fecha que sea 3 (tres) meses posteriores a la fecha en que la misma haya sido presentada o a la fecha en que la persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que hayan presentado dicha solicitud hayan entregado cualquier información adicional solicitada por la Sociedad. La resolución del Consejo de Administración podrá aprobar la solicitud, rechazarla o sujetar su aprobación a modificaciones en los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación, y sólo será válida si la misma es adoptada con el voto favorable de, cuando menos, dos tercés partes de los miembros que integran el Consejo de Administración. Si el Consejo de Administración no emite su resolución dentro del plazo anterior, se entenderá que ha negado la autorización respectiva.

El Consejo de Administración, en la evaluación de la solicitud respectiva deberá tomar en consideración los factores siguientes, así como cualquier otro factor que considere relevante o aplicable actuando de buena fe en el mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas, cumpliendo con sus deberes en los términos de la Ley del Mercado de Valores: (i) el efecto que la Operación Sujeta a Aprobación podría tener en los negocios de la Sociedad, incluyendo su situación financiera, sus operaciones y perspectivas de negocio; (ii) la credibilidad, reputación y solvencia de la persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación; (iii) potenciales conflictos de interés (incluyendo derivados de que la persona o grupo de personas que presentan la solicitud se encuentren afiliados a un competidor de la Sociedad); y (iv) los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación.

Conforme a lo señalado en el artículo 48 de la Ley del Mercado de Valores, en el contexto del proceso de aprobación previsto en este artículo de los estatutos sociales, el Consejo de Administración, en su determinación no deberá excluir a uno o más accionistas distintos de la persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de lo establecido en este artículo. Adicionalmente, lo establecido anteriormente no permitirá al Consejo de Administración restringir de forma absoluta la toma de control de la Sociedad. La Sociedad no adoptará medidas que contravengan lo previsto en la Ley del Mercado de Valores en relación con ofertas públicas forzosas de adquisición. No obstante, cada una de las personas que realice una Operación Sujeta a Aprobación en violación de lo previsto en este artículo Noveno, estará obligada a pagar a la Sociedad una pena convencional por una cantidad igual al precio de la totalidad de las acciones, títulos o instrumentos representativos del capital social de la Sociedad que hayan sido objeto de la operación no aprobada. En caso de que las Operaciones Sujetas a Aprobación se hagan a título gratuito, la pena convencional será equivalente al valor de mercado de dichas acciones, títulos o instrumentos, siempre que no hubiere mediado la autorización del Consejo de Administración de la Sociedad. Adicionalmente, en el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, dicha Operación Sujeta a Aprobación no surtirá efecto legal alguna y la Sociedad no reconocerá a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las acciones, títulos o instrumentos o derechos respectivos y se abstendrá de registrar cualesquiera de dichas operaciones en los registros de la Sociedad. Cualquier persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que realice dicha Operación Sujeta a Aprobación sin la mencionada aprobación no adquirirá derecho alguno respecto de las acciones, títulos o instrumentos o derechos respectivos.

Para resolver si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere este artículo Noveno, se agruparán, además de las acciones, títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente dichas acciones) de los que sean dueños la persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación, las siguientes:

- (i) Las acciones, títulos o instrumentos o derechos que se pretendan adquirir;
- (ii) Las acciones, títulos o instrumentos o derechos de los que sean titulares o propietarios personas morales en las que el o los solicitantes o las personas a que se refiere este artículo tengan una participación directa o indirecta; o quienes tengan convenio, contrato o arreglo ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influir el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas morales tengan por virtud de su propiedad o titularidad de acciones o derechos, incluyendo las hipótesis de influencia significativa o poder de mando en los términos de la Ley del Mercado de Valores;
- (iii) Las acciones, títulos o instrumentos o derechos sobre acciones que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el o los solicitantes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de acuerdo, convenio o contrato con el o los solicitantes o los referidos parientes;
- (iv) Las acciones, títulos o instrumentos o derechos que sean propiedad de parientes de el o los solicitantes hasta el cuarto grado, y
- (v) Las acciones, títulos o instrumentos o derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el o los solicitantes o cualquiera de las personas físicas o morales a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de estas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les corresponden a dichas acciones, títulos o instrumentos o derechos.

Lo previsto en este artículo no será aplicable a:

- (i) La transmisión por donación a personas que tengan parentesco en primero o segundo grado en línea ascendente o descendente;
- (ii) La transmisión "mortis causa" de las acciones, títulos o instrumentos o derechos de la Sociedad; y
- (iii) Los aumentos en los porcentajes de participación accionaria debidos a reducciones o aumentos de capital social acordados por las Asambleas de Accionistas de la Sociedad, salvo que sean por fusión con empresas integrantes de otro grupo distinta al encabezado por la Sociedad.

Mientras la Sociedad mantenga las acciones representativas de su capital social inscritas en el Registro Nacional de Valores, la exigencia anterior, para el caso de las operaciones que se realicen a través de la bolsa de valores, estará adicionalmente sujeta a las reglas que en su caso establezca la Ley del Mercado de Valores o a las que, conforme a la misma, expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que estando obligadas a realizar una oferta pública de adquisición no la efectúen u obtengan el control de la Sociedad en contravención del artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, no podrán ejercer los derechos societarios derivados de las acciones o derechos adquiridos en contravención de dicho precepto, ni de aquéllas que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en el supuesto de incumplimiento, siendo ineficaces contra la Sociedad los acuerdos tomados en consecuencia. En el evento de que la adquisición haya representado la totalidad de las acciones ordinarias de la Sociedad, los tenedores de las demás series accionarias, en caso de existir, tendrán plenos derechos de voto hasta en tanto no se lleve a cabo la oferta correspondiente. Las adquisiciones que contravengan lo dispuesto en el artículo 98 antes referido estarán afectadas de nulidad relativa y la persona o grupo de personas que las lleven a cabo responderán frente a los demás accionistas de la Sociedad por los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del incumplimiento a las obligaciones señaladas en las disposiciones legales aplicables.

Las estipulaciones contenidas en el presente artículo Noveno no previenen en forma alguna, y aplican en adición a, los avisos, notificaciones y/o autorizaciones que la persona o grupo de personas (conforme dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) que pretenden realizar una Operación Sujeta a Aprobación deban presentar u obtener conforme a las disposiciones normativas vigentes.

Consecuentemente, tratándose de adquisiciones de acciones representativas del capital social de la Sociedad que deban ser realizadas a través de ofertas públicas de adquisición conforme a la Ley del Mercado de Valores, los adquirentes deberán cumplir con los requisitos previstos en las disposiciones normativas vigentes, y obtener las autorizaciones regulatorias correspondientes.

El Consejo de Administración podrá determinar si cualquiera de las personas se encuentra acusado de una manera conjunta o coordinada por los fines regulados en este artículo Noveno. En caso de que el Consejo de Administración adopte tal determinación, las personas de que se trata deberán considerarse como una sola persona para los efectos de este artículo Noveno.

En el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, ya sea por solicitud de la propia Sociedad o por resolución adoptada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad o aquellas personas autorizadas por la Asamblea de Accionistas y la propia Comisión Nacional Bancaria y de Valores deberán cumplir aquellos requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo el lanzamiento de una oferta pública de compra y el establecimiento del fideicomiso respectivo, según corresponda.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores requiere, además de cualquier otro requisito señalado en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables al efecto, de la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y del acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en los términos del artículo Décimo Quinto de estos estatutos sociales.

ARTÍCULO DÉCIMO.- DERECHO DE PREFERENCIA.- Los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan para representar un aumento en el capital de la Sociedad, en proporción al número de acciones de que sean titulares, en la clase que corresponda, al momento de decretarse el aumento respectivo. Este derecho deberá ejercitarse dentro del plazo que para tal efecto establezca la Asamblea de Accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, a la que los accionistas dan el carácter de periódico oficial del domicilio social, y en un período de amplia circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal, o una vez implementado, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía. No obstante lo anterior, si en la Asamblea que resolvió el aumento hubieren estado presentes o representadas la totalidad de las acciones que integran el capital social, el plazo antes mencionado comenzará a computarse a partir de la fecha de celebración de la misma, quedando los accionistas notificados desde ese momento no siendo necesaria la publicación a que se refiere este párrafo, siempre que la Asamblea así lo hubiere determinado.

Si habiendo expirado el plazo para el ejercicio del derecho previsto en este artículo aún quedasen acciones sin suscribir, el Consejo de Administración tendrá la facultad de determinar a la persona o personas a quienes las mismas podrán ser ofrecidas para suscripción y pago. En caso de que el Consejo de Administración no designe persona alguna, con sujeción a lo dispuesto en el artículo Noveno anterior, éstas podrán ser ofrecidas para suscripción y pago a cualquier persona distinta a los accionistas, no debiendo mediar la participación de un intermediario colocador, en las condiciones y plazos que determine la propia Asamblea de Accionistas que hubiere decretado el aumento, o en los términos que disponga el Consejo de Administración o los delegados designados por la Asamblea para dicho efecto o bien, serán canceladas, según lo determine la Asamblea de Accionistas que hubiere decretado el aumento, sin embargo, que las acciones no podrán ser ofrecidas a terceros en condiciones más favorables que las concedidas a los accionistas.

El derecho de preferencia previsto en este artículo no será aplicable:

- (i) con motivo de la fusión de la Sociedad;
- (ii) por la conversión de obligaciones en acciones de la Sociedad;
- (iii) a la oferta pública de suscripción de acciones en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo Octavo anterior;
- (iv) al aumento pagado mediante aportaciones en especie o por capitalización de pasivos a cargo de la Sociedad;
- (v) a la colocación de acciones propias en los términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo Décimo Tercero siguiente;
- (vi) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas y de reservas u otras partidas del patrimonio de la Sociedad; y
- (vii) a cualquier otro caso en que la Ley permita la no aplicación del derecho en cuestión.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS.- Todas las acciones conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones, en los términos de estos estatutos sociales, la Ley General de Sociedades Mercantiles y, en tanto las acciones de la Sociedad estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, la Ley del Mercado de Valores.

Cada acción otorgará a su tenedor derecho a un voto en la Asamblea de Accionistas, quien podrá votar en relación con todos los asuntos que se presenten a la Asamblea de Accionistas de que se trate, cuando estos estatutos sociales o la Ley le otorguen el derecho a voto.

Sin perjuicio del derecho de voto que a cada accionista corresponde, los derechos de minorías estarán regidos por las disposiciones de los artículos 50, 51 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores o, en lo que dicha Ley sea omisa, por la Ley General de Sociedades Mercantiles o estos estatutos sociales.